



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Directia Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA SECTORULUI 3, BUCUREȘTI în calitate de initiator, cu sediul în București, Calea Dudești nr. 191, sector 3, tel. 021/318.03.23, înregistrată cu nr. 1653583/22.08.2018 și completată cu nr. 1681910/19.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și aviz MDRAP nr.2/22.11.2018 se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF CONFORM CU ORIGINALUL

NR.74/22.11.2018

PENTRU

PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI

Prezentul aviz înlocuiește Avizul cu nr. 51/27.08.2018 conform aviz MDRAP nr.18/2018/22.11.2018



INITIATOR : PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI.
PROIECTANT: UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" BUCUREȘTI - CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: Prof. Dr. Arh. FLORIN MACHEDON
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ este reprezentată de Sectorul 3 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, în suprafață de aproximativ 3.400,00Ha (conform adresei OCPI nr.30258/10.11.2015 suprafața este de 3404,29Ha).

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, teritoriul administrativ al Sectorului 3 este reglementat de următoarele **Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.):**

C – ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

CP1 - subzona centrală protejată structurată - în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zona reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent; se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală (fronturile aferente B-dului I.C. Brătianu)

CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

CA1 - subzona centrală constituită

CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire

CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

CB1a - subzona unităților de învățământ

CB3 - subzona polilor urbani principali

M - ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE



- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate *

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate **

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament artere secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale

V3 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement

V3b - complexe și baze sportive

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

A1 - SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

G2a - subzona cimitirelor din afara zonei protejate

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN formată din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

R - zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supra-municipală.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

C. ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

U.T.R. CP1 - SUBZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC

- POT max - 70%, - CUT max - 3,0 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. CP4 - SUBZONA NUCLEULUI CENTRAL COMERCIAL ȘI DE AFACERI

- POT max - 70%, - CUT max - 3,0 mp. ADC/mp. Teren

CONFORM CU ORIGINALUL



- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

Pentru enclave de lotizări existente menținute - POT max = 45%, CUT max = 1,3 mp. ADC/mp teren

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**U.T.R. A1 - PARCURI DE ACTIVITĂȚI**

- POT max = 40%, - CUT max = 2 mp. ADC/mp. teren

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**U.T.R. V1a - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V1b - AMENAJĂRI SPORTIVE PUBLICE

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V3a - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT

- POT max cu construcții, circulații, platforme = 30%, CUT max = 0,35 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. V3b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

- POT max cu construcții, circulații, platforme = 30%, - CUT max = 0,35 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V4 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, - CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FATĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

- POT - fără obiect, - CUT - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii

T - ZONA TRANSPORTURILOR**U.T.R. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE**

Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată - POT, CUT = conform studiilor de specialitate

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri

Pentru clădiri P, P+ 1E, P+2E - POT max = 70%, Pentru clădiri P - CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. Teren.

Pentru clădiri P+ 1E - CUT maxim = 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2E - CUT maxim = 2,0 mp. ADC/mp.

Pentru clădiri > P+2E - POT max = 50%, CUT maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Incinte tehnice în zone industriale - POT max = 80%, CUT max = 12 mc./mp. teren

Birouri - POT maxim = 70%, Pentru clădiri P - CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+ 1E -

CUT maxim = 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2E - CUT maxim = 2,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru

clădiri P+3/4 - CUT maxim = 2,2 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri > P+4 - CUT maxim = 2,4 mp. ADC/mp.

teren

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**U.T.R. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR**

Dimensiunea unui loc de veci va fi de 2,5m x 1,2m cu intervale de 0,3m pentru îngrijire și acces pietonal.

- CUT maxim = 0,15 mp. ADC/mp. teren

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**U.T.R. S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN FORMATĂ DIN UNITĂȚI MILITARE, UNITĂȚI APARTINÂND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITĂȚI DE PROTECȚIE CIVILĂ ȘI DE PAZĂ CONTRA INCENDIILOR, UNITĂȚI DE POLITIE**

- POT max conform normelor specifice - recomandabil 50%, CUT max conform normelor specifice - recomandabil 1,8 mp. ADC/ mp. teren

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE**U.T.R. R - ZONA CONTINE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE INFRASTRUCTURII TEHNICE MAJORE, LA NIVEL TERITORIAL, NATIONAL ȘI REGIONAL, INCLUSIV SEDIILE UNOR REGII CU ARII DE COMPETENȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ**

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri

Pentru clădiri P+1/2 POT maxim = 70% Pentru clădiri P - CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru

clădiri P+1 - CUT maxim = 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2 - CUT maxim = 2,0 mp. ADC/mp. Teren.

Pentru clădiri > P+2 POT maxim = 50%, CUT maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Incinte tehnice în zone industriale - POT maxim = 80%, CUT maxim = 9 mc. mp. teren

CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

U.T.R. CA1 - SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNEA DE CENTRU DE AFACERI CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME NEDIE, ÎNALTĂ ȘI CU ACCENTE PESTE 45 METRII ÎN REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

- POT max = 75%, - CUT - nu se limitează, recomandabil să nu depășească 4,5 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. CA2 - SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE, CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE ÎNALTĂ ȘI CU ACCENTE PESTE 45 METRII CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

Pentru clădiri > P+5, POT maxim = 70%, CUT maxim = 3,5 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri < P+6, POT maxim = 60%, CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren

CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ.

U.T.R. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE SITUATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%,

Pentru clădiri > P+5, CUT max = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+3/4, CUT max = 2,2 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. CB1a - SUBZONA UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%,

Pentru clădiri > P+5, CUT max = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+3/4, CUT max = 2,2 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

- POT max = 70%, CUT max = 4,5 mp. ADC/mp. teren

M - ZONA MIXTĂ

U.T.R. M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ

- POT, CUT - conform caracterului zonei protejate

U.T.R. M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE

- POT max = 70%, CUT max = 3,5 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. M3 - SUBZONA MIXTĂ CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

- POT max = 60%, CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. teren

L - ZONA DE LOCUIT

U.T.R. L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE

Pentru clădiri P+1, POT max = 45%, CUT max = 0,9 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+2, POT max = 45%, CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI URBANE ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- POT max = 45%, - CUT max pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/ mp. teren

- POT max = 45%, CUT max pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/ mp. teren

U.T.R. L2b - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P-P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE

- POT - se va respecta POT inițial al lotizării

- CUT - se va respecta CUT inițial al lotizării

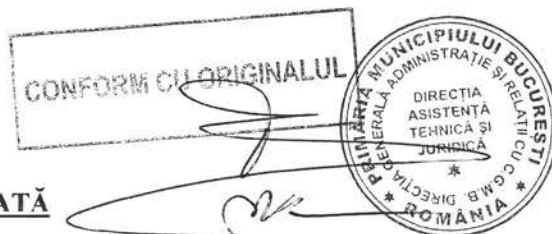
U.T.R. L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3/4 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

Pentru clădiri P+3/4, POT max = 30%, - CUT max = 1 mp. ADC/mp. teren

Pentru enclave de lotizări existente menținute, - POT max = 45%, - CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. L4a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE P+5-10 NIVELURI, FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- POT max = 20%, - CUT max = 1,4 mp. ADC/mp. Teren



- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

Birouri -POT maxim= 70%. Pentru clădiri P -CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+1 -CUT maxim= 1,6 mp.ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+2 - CUT maxim= 2,0 mp. ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+3/4 -CUT maxim= 2,2 mp. ADC/mp.teren. Pentru clădiri > P+4 - CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal –SECTOR 3, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională nr.2.1 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 617/1508691 din 19.05.2017 emis de Primăria Municipiului București.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GĂLIN DUMITRAȘCU

[Handwritten signature]
DIRECȚIA
URBANISM
ROMANIA

Întocmit, p. Șef serviciu
arh. Cristina Topîrcănu 4EX



Anexa nr. 1 la H.C.G.M.B. 49/31.01.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA SECTORULUI 3, BUCUREȘTI în calitate de initiator, cu sediul în București, Calea Dudești nr. 191, sector 3, tel. 021/318.03.23, înregistrată cu nr. 1653583/22.08.2018 și completată cu nr. 1681910/19.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și aviz MDRAP nr.2/22.11.2018 se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

CONFORM CU ORIGINALUL

NR.74/22.11.2018

PENTRU

PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI

Prezentul aviz înlocuiește Avizul cu nr. 51/27.08.2018
conform aviz MDRAP nr.18/2018/22.11.2018



INITIATOR : PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI.
PROIECTANT: UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" BUCUREȘTI - CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: Prof. Dr. Arh. FLORIN MACHEDON
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ este reprezentată de Sectorul 3 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, în suprafață de aproximativ 3.400,00Ha (conform adresei OCPI nr.30258/10.11.2015 suprafața este de 3404,29Ha).

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, teritoriul administrativ al Sectorului 3 este reglementat de următoarele **Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.):**

C – ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

CP1 - subzona centrală protejată structurată - în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zona reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent; se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală (fronturile aferente B-dului I.C. Brătianu)

CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

CA1 - subzona centrală constituită

CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire

CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

CB1a - subzona unităților de învățământ

CB3 - subzona polilor urbani principali

M - ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

MI - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE



- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate *

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate **

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament artere secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale

V3 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement

V3b - complexe și baze sportive

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

A1 - SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

G2a - subzona cimitirelor din afara zonei protejate

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN formată din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

R - zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supra-municipală.

PREVEDERI P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

C. ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

U.T.R. CP1 – SUBZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC

- POT max - 70%, - CUT max - 3,0 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. CP4 – SUBZONA NUCLEULUI CENTRAL COMERCIAL ȘI DE AFACERI

- POT max - 70%, - CUT max - 3,0 mp. ADC/mp. Teren

CONFORM CU ORIGINALUL



CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

U.T.R. CA1 - SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNEA DE CENTRU DE AFACERI CU CLĂDIRI DE ÎNĂLTĂIME NEDIE, ÎNĂLTĂ ȘI CU ACCENTE PESTE 45 METRII ÎN REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

- POT max = 75%, - CUT - nu se limitează, recomandabil să nu depășească 4,5 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. CA2 - SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE, CU CLADIRI DE ÎNĂLTĂIME MEDIE ÎNĂLTĂ ȘI CU ACCENTE PESTE 45 METRII CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

Pentru clădiri > P+5, POT maxim = 70%, CUT maxim = 3,5 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri < P+6, POT maxim = 60%, CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren

CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ.

U.T.R. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE SITUATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%,

Pentru clădiri > P+5, CUT max = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+3/4, CUT max = 2,2 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. CB1a - SUBZONA UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%,

Pentru clădiri > P+5, CUT max = 2,4 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+3/4, CUT max = 2,2 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

- POT max = 70%, CUT max = 4,5 mp. ADC/mp. teren

M - ZONA MIXTĂ

U.T.R. M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ

- POT, CUT - conform caracterului zonei protejate

U.T.R. M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNĂLTE

- POT max = 70%, CUT max = 3,5 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. M3 - SUBZONA MIXTĂ CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

- POT max = 60%, CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. teren

L - ZONA DE LOCUIT

U.T.R. L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE

Pentru clădiri P+1, POT max = 45%, CUT max = 0,9 mp. ADC/mp. teren

Pentru clădiri P+2, POT max = 45%, CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. L2a - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI URBANE ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- POT max = 45%, - CUT max pentru înălțimi P+ 1 = 0,9 mp. ADC/ mp. teren

- POT max = 45%, CUT max pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/ mp. teren

U.T.R. L2b - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P-P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE

- POT - se va respecta POT inițial al lotizării

- CUT - se va respecta CUT inițial al lotizării

U.T.R. L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3/4 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

Pentru clădiri P+3/4, POT max = 30%, - CUT max = 1 mp. ADC/mp. teren

Pentru enclave de lotizări existente menținute, - POT max = 45%, - CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. L4a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNĂLTE P+5-10 NIVELURI, FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- POT max = 20%, - CUT max = 1,4 mp. ADC/mp. Teren

CONFORM CU ORIGINALUL



- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

Pentru enclave de lotizări existente menținute - POT max = 45%, CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. Teren

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**U.T.R. A1 - PARCURI DE ACTIVITĂȚI**

- POT max = 40%, - CUT max = 2 mp. ADC/mp. teren

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**U.T.R. V1a - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V1b - AMENAJĂRI SPORTIVE PUBLICE

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V3a - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT

- POT max cu construcții, circulații, platforme = 30% , CUT max = 0,35 mp. ADC/mp. Teren

U.T.R. V3b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

- POT max cu construcții, circulații, platforme = 30% , - CUT max = 0,35 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V4 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APĂ

- POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15% , - CUT max = 0,2 mp. ADC/mp. teren

U.T.R. V5 - CULOARE DE PROTECTIE FATĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

- POT - fără obiect, - CUT - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii

T - ZONA TRANSPORTURILOR.**U.T.R. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE**

Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată - POT, CUT = conform studiilor de specialitate

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri

Pentru clădiri P, P+ 1E, P+2E- POT max = 70%, Pentru clădiri P -CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. Teren.

Pentru clădiri P+ 1E -CUT maxim= 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2E -CUT maxim= 2,0 mp. ADC/mp

Pentru clădiri > P+2E - POT max = 50%, CUT maxim= 2,4 mp. ADC/mp. teren

Incinte tehnice în zone industriale - POT max = 80%, CUT max = 12 mc./mp. teren

Birouri - POT maxim= 70%, Pentru clădiri P -CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+ 1E -

CUT maxim= 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2E -CUT maxim= 2,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru

clădiri P+3/4 -CUT maxim = 2,2 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri > P+4 -CUT maxim= 2,4 mp. ADC/mp.

teren

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**U.T.R. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR**

Dimensiunea unui loc de veci va fi de 2,5m x 1,2m cu intervale de 0,3m pentru îngrijire și acces pietonal.

- CUT maxim= 0,15 mp. ADC/mp. teren

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.**U.T.R. S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN FORMATĂ DIN****UNITĂȚI MILITARE, UNITĂȚI APARTINÂND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE,****UNITĂȚI DE PROTECȚIE CIVILĂ ȘI DE PAZĂ CONTRA INCENDIILOR, UNITĂȚI DE POLITIE**

- POT max conform normelor specifice - recomandabil 50%, CUT max conform normelor specifice - recomandabil 1,8 mp. ADC/ mp. teren

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE.**U.T.R. R - ZONA CONTINE CONSTRUCTII ȘI INSTALATIILE AFERENTE INFRASTRUCTURII****TEHNICE MAJORE, LA NIVEL TERITORIAL, NATIONAL ȘI REGIONAL, INCLUSIV SEDIILE****UNOR REGII CU ARII DE COMPETENȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ**

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri

Pentru clădiri P+1/2 POT maxim= 70% Pentru clădiri P -CUT maxim= 1,0 mp. ADC/mp. Teren. Pentru

clădiri P+1 -CUT maxim= 1,6 mp. ADC/mp. Teren. Pentru clădiri P+2 -CUT maxim= 2,0 mp. ADC/mp.

Teren.

Pentru clădiri > P+2 POT maxim= 50%, CUT maxim= 2,4 mp. ADC/mp. teren

Incinte tehnice în zone industriale -POT maxim= 80%, CUT maxim= 9 mc. mp. teren

- PUZ - SECTOR 3, BUCUREȘTI -

Birouri -POT maxim= 70%. Pentru clădiri P -CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+1 -CUT maxim= 1,6 mp.ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+2 - CUT maxim= 2,0 mp. ADC/mp.teren. Pentru clădiri P+3/4 -CUT maxim= 2,2 mp. ADC/mp.teren. Pentru clădiri > P+4 - CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal –SECTOR 3, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională nr.2.1 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 617/1508691 din 19.05.2017 emis de Primăria Municipiului București.

CONFORM CU ORIGINALUL

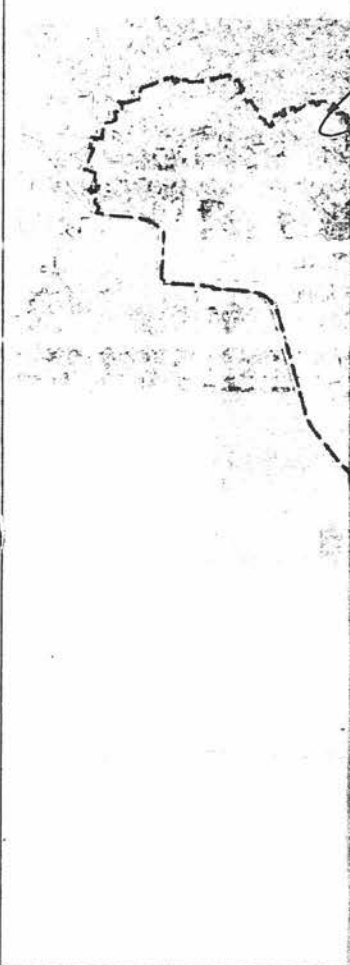


ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRASCU

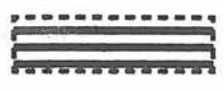
Întocmit, p. Șef serviciu
arh. Cristina Topîroceanu - 4EX



LIMITĂ SECTOR 3 OCPI



Interdicție temporară de construire până la clarificare litigiu din punct de vedere juridico-administrativ referitor la statutul de "spațiu verde" al terenului



Zonă aflată sub incidența directivei SEVESO, cu interdicție de construire pe toată durata de funcționare a obiectivului SEVESO - conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB



Zonă cu mortalitate ridicată la dispersie toxică - conc. formaldehidă > 815ppm(LC50) se atinge pe o distanță de 39m

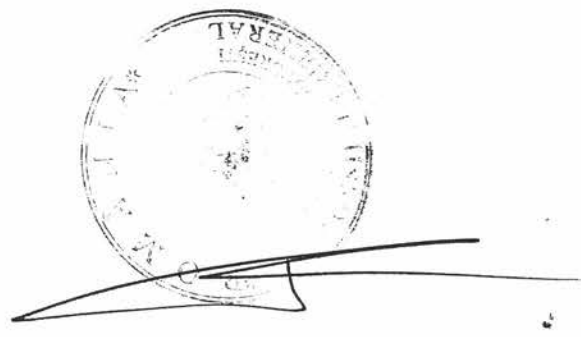


Zonă cu leziuni ireversibile la dispersie toxică - conc. formaldehidă > 10ppm(ERPG - 2) se atinge pe o distanță de 388m



Zonă de atenție - este în interiorul unui cerc cu raza de 549m

CONFORM CU ORIGINALUL



CIRCULAȚII



Circulații carosabile existente



Circulații carosabile propuse



Rețea transport public - tramvai

Traseu drum expres conform PUG 2000



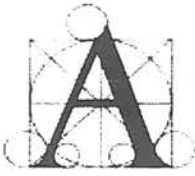
Drum expres traseu actualizat



TITLU PROIECT		BENEFICIAR		CONTRACT	
PLAN URBANISTIC ZONAL		PRIMĂRIA SECTOR 3		NR. CONTRACT	
SECTOR 3, BUCUREȘTI				2007	
DIRECTOR C.C.P.E.C.	Ec. Daniela RACU	SCARA	SPECIALITATE	FAZA	
ȘEF PROIECT COMPLEX	Prof. Dr. Arh. Florin MACHEDON	1/5000	URBANISM	P.U.Z.	
ȘEF PROIECT SPECIALITATE	Conf. Dr. Arh. Angelica STAN		TITLU PLANȘĂ	SR PLANȘĂ	
PROIECTAT/REDACTAT	Conf. Dr. Uib. Andreasa POPA		PUZ SECTOR 3		
	Leac. Dr. Arh. Andrei MITREA		REGLEMENTĂRI URBANISTICE -	2.1	
	Asist. Dr. Uib. Pasa Ana OPRIS		ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
	Asist. Dnl. Uib. Coana CRILĂ				
	Asist. Dnl. Uib. Radu PĂTRASCU				
	Uib. Vlad VĂCARI				
		DATA			
		2019			

Amexa nr. 2 la H.C.G.H.B. 49/31.01.2019

Amexa nr. 3 la H.C.G.H.B. 49/31.01.2019



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

PROIECTA URBANISM
CONSILIUL LOCAL DE URBANISM

74/22.11.2018
SAC
ISO 9001
i-Net
Societate de proiectare

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 3 BUCUREȘTI

PROIECT No:
5/2017



PROIECTANT:
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU"
BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI
CONSULTING



SEF PROIECT COMPLEX:
dr. arh. Florin MACHEDON



BENEFICIAR:
CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI SECTORULUI 3

DATA:
2018





PROIECTANT: FACULTATEA DE URBANISM
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU",
CENTRUL DE CERCETARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI SECTORULUI 3

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: 2018

CONFORM CU ORIGINALUL

- prof.dr.arh. Constantin ENACHE
- prof.dr.arh. Florin MACHEDON
- conf.dr.arh. Angelica STAN
- conf.dr.arh. Cristina ENACHE
- conf.dr.urb. Andreea POPA
- prof.dr.arh. Nicolae LASCU
- conf.dr.arh. Horia MOLDOVAN
- lect.dr.arh. Andrei MITREA
- asist.dr.urb.peis. Ana OPRIS
- asist.drd.urb. Corina CHIRILA
- asist.drd.urb. Radu PATRAȘCU
- urb.peis. Vlad VĂCARU
- arh. Antonela ROȘU
- ing. Ștefan FIERESCU
- ing. Eugen IONESCU
- ing. Florin CHIPERI
- ing. Elena DUCA
- soc. Gina BARBU

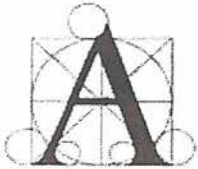


BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI SECTORULUI 3 BUCUREȘTI

DATA ELABORĂRII: 2018



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR.
VIZAT ȘI STAMPAT DE PRIMĂRIA



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant PLANULUI URBANISTIC ZONAL SECTOR 3 BUCUREȘTI

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

ART. 1. DOMENIUL DE APLICARE

CONFORM CU ORIGINALUL

- 1.1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism și se aplică teritoriului administrativ al Sectorului 3, astfel:

Sud: Splaiul Unirii – Piața Unirii – Șoseaua de centură
Vest: Str. Beldiman Alex., Str. Eforie, str. Domnița Anastasia, str. Ilfov, Str. Dr. Râureanu, Splaiul Independenței
Est: Limita administrativă a mun. București, Șoseaua de Centură
Nord: Bd. Carol I, str. Negustori, Calea Călărășilor, Bd. Basarabia, Lacul Pantelimon (malul nordic), Șoseaua de Centură.

ART. 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- 2.1. Prezentul Regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al Capitalei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu:
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit/modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/2018);
- 2.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism ține cont de prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit/modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/2018) și ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii nr. 350/2001

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENTUL DE URBANISM
AVIZ NR. 74/22.11.2018
VIZAT



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 2.3. Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință incluse în perimetrele de zone protejate sunt aplicabile cu precădere prevederile conținute în Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. - Zone construite protejate".
- 2.4. Planurile urbanistice zonale, ale căror reglementări au fost preluate în prezenta documentație de urbanism își păstrează valabilitatea în conformitate cu hotărârile de aprobare ale acestora, cu respectarea legislației în vigoare.
- 2.5. Conform LEGII 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prezentul Regulament preia prevederile **planurilor urbanistice zonale și de detaliu aprobate anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.**

CONFORM CU ORIGINALUL



ART. 3. CONDIȚII DE APLICARE

- 3.1. Prezentul Regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale în condițiile legii și ale prezentului Regulament.
- 3.2. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 3.3. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, accese și materiale admise.
- 3.4. Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 3 prin regulamentul său va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu toate modificările și completările ulterioare. Precizăm în continuare articolele din Lege privitoare la PUZ, relevante în cazul de față.

Art. 47

(1) Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

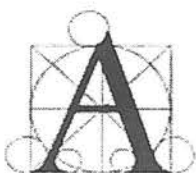
- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.



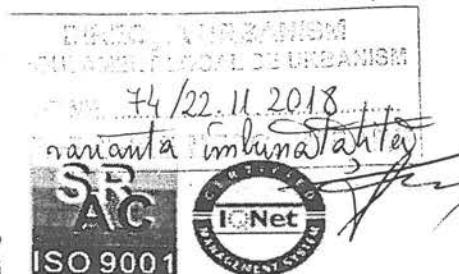
[Signature]

[Signature]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENTUL DE URBANISM
AVIZ NR. 74/22.11.2018
VIZAT



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

(3) Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul:

- zonenor centrale ale localităților;
- zonenor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- zonenor de agrement și turism;
- zonenor/parcurilor industriale, tehnologice și zonenor de servicii;
- parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- infrastructurii de transport;
- zonenor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii

CONFORM CU ORIGINALUL



(3¹) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care Planurile Urbanistice Generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonenor construite protejate.

(4) Delimitarea zonenor pentru care se întocmesc Planuri Urbanistice Zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul Urbanistic General.

(5) Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Art. 47¹

(1) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul Regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45 m.
- Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.





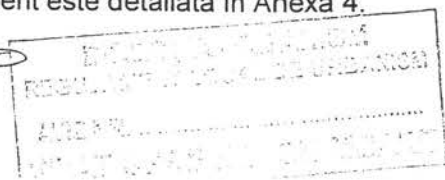
CONFORM CU ORIGINALUL

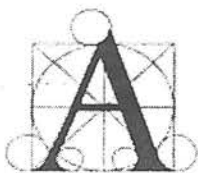
ART. 4.
BAZA LEGALĂ

RLU este elaborat pe baza următoarelor legi:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012;
- Ordin M.D.R.A.P. nr. 233 din 26.02.1026, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism - text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” - Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 171 din 4.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr. 363 din 21.09. 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I - rețele de transport;
- Legea nr.819 din 25 05.2009 pentru aprobarea OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIE din 30.12.2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012.

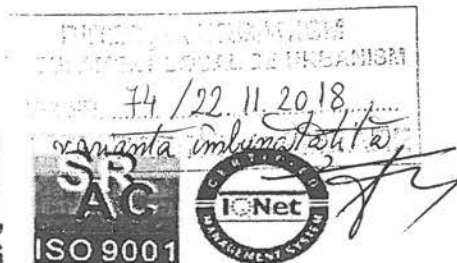
Legislația conexă care a stat la baza elaborării prezentului Regulament este detaliată în Anexa 4.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



ART. 5.
DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- 5.1. Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- 5.2. Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.

ART. 6.
CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

6.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat	10 metri	
suprafața minimă	izolat	12 metri	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		



74/22.11.2018

12/vernicanta



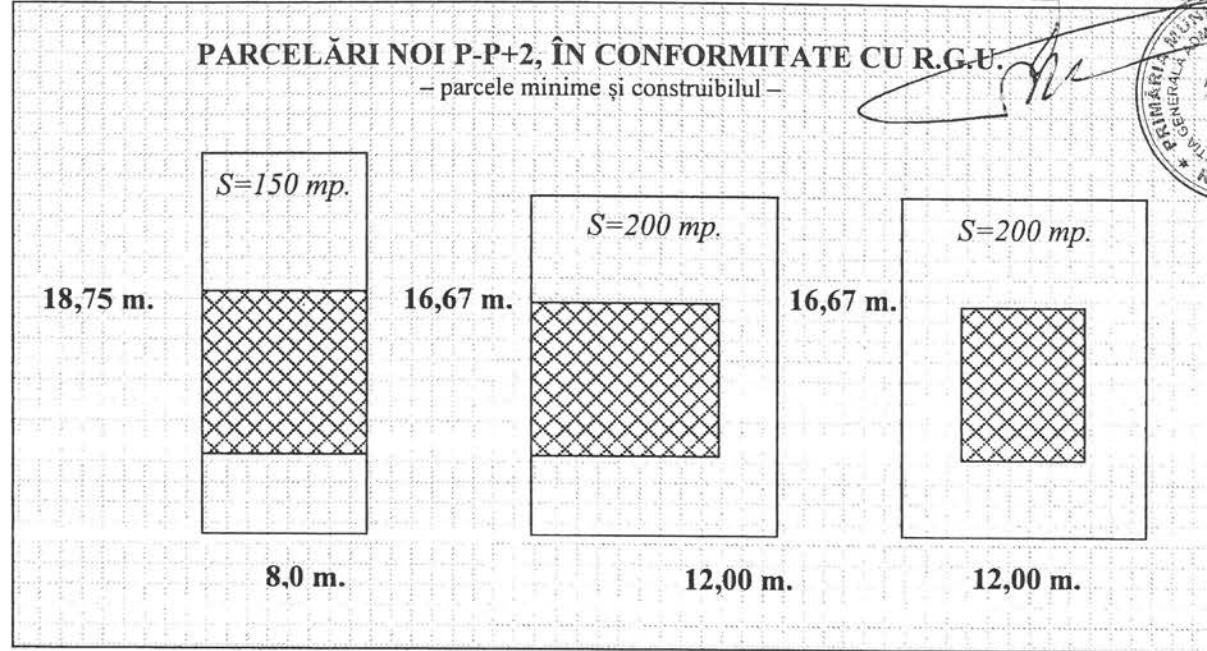
Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

— Parcele minime și construibilul —

CONFORM CU ORIGINALUL

PARCELĂRI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

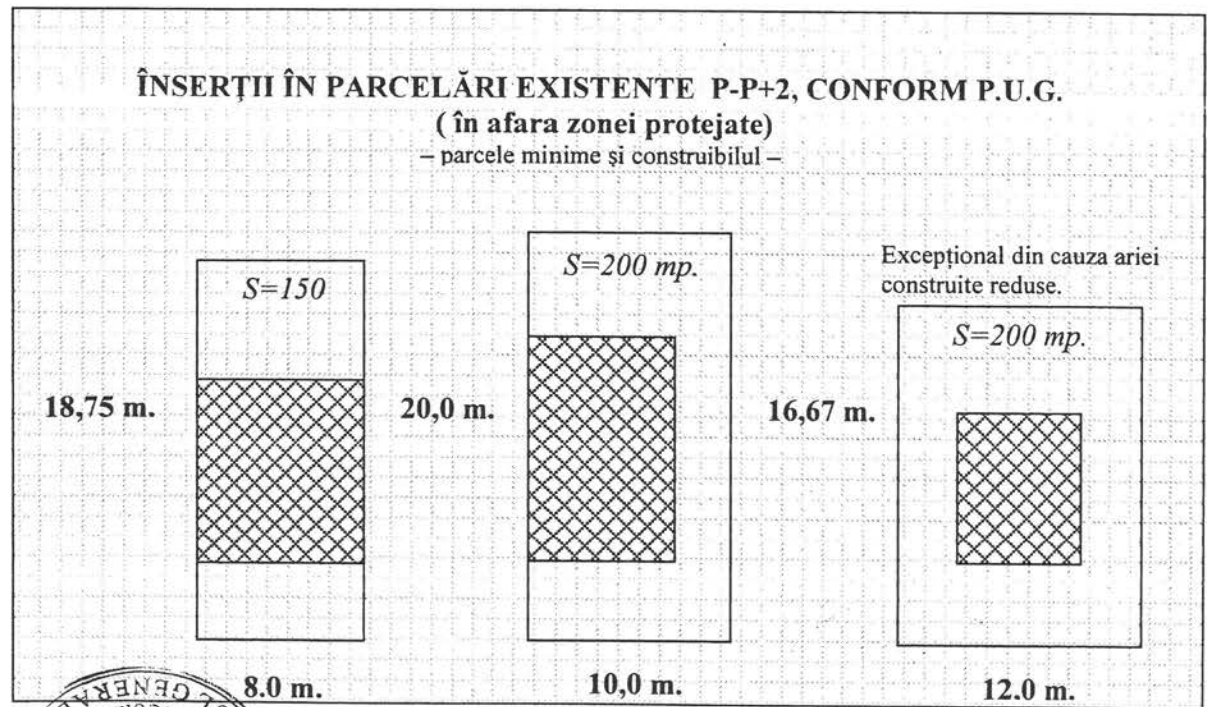
— parcele minime și construibilul —



ÎNȘERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, CONFORM P.U.G.

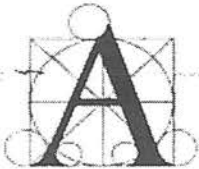
(în afara zonei protejate)
— parcele minime și construibilul —

Excepțional din cauza ariei
construite reduse.

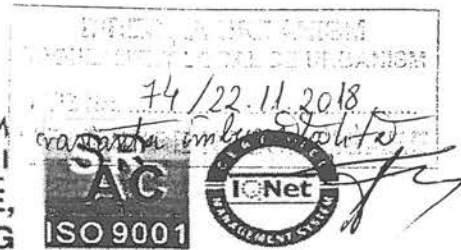


Handwritten signatures and marks.

Official rectangular stamp at the bottom right.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

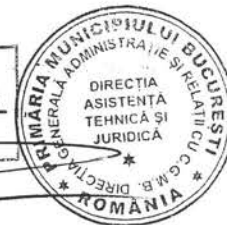


Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 6.2. Pe parcelele neconstruibile, **sub 150,00 mp.**, conform prevederilor prezentului articol, posibilitatea de construire a acestora va fi detaliată prin PUD, cu condiția respectării celorlalte condiții din prezentul Regulament
- 6.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona centrală protejată - CP sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, vor fi reglementate printr-o documentație PUD cu avizul Ministerului Culturii.
- 6.4. Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (PUD), astfel:
 - zona de locuit (L) - **parcele mai mari de 5.000 mp.**;
 - subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate (CA), subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1), subzona polilor urbani principali (CB3), subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - **parcele mai mari de 7.000 mp.**
- 6.5. Prin excepție de la prevederile alin. 6.4 în cazul proiectelor publice, finanțate integral de la bugetul local, ce urmează a fi realizate pe o singură parcelă proprietate publică, se permite autorizarea directă cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, numai în cazul în care:
 - a) parcela nu este situată în zonă construită protejată sau în zona de protecție a monumentelor istorice;
 - b) nu sunt necesare modificări ale structurii parcelarului din zona învecinată și nici ale configurației străzilor;
 - c) nu sunt necesare transferări de teren către proprietatea publică;
 - d) nu sunt proiecte de infrastructură publică.
- 6.6. Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire conform legislației în vigoare.
- 6.7. Pentru parcelele afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea și caracteristicile tehnice ale noilor construcții se stabilesc ținând cont de profilul stradal maxim propus, inclusiv lucrările de construire aferente acestora (împrejmuire, parcaje, rețele interioare, etc)
- 6.8. În cazul parcelelor care nu au deschidere directă la drumul public (acces prin drum de acces/servitute), condițiile de construibilitate ale acestora se stabilesc prin raportarea la prevederile prezentului Regulament, respectiv la profilul stradal propus pentru drumul de acces/ servitute din care parcela are deschidere directă.



CONFORM CU ORIGINALUL



ART. 7.

REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONELE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

7.1 REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

- 1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona arterelor de circulație carosabile lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută cu amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- 2) Orice reglementare a spațiului public pentru orice tip de activitate se va face în baza unui proiect integrat, raportat la condiționările prezente ale contextului urban
- 3) Orice proiect de reabilitare/restructurare a spațiului public în va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi – urmărind corelarea și funcționarea acestora la nivelul întregului sistem.
- 4) Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- 5) Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent, în baza unor cataloage de mobilier urban diferențiat pentru zone distincte.

7.2. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CU POTENȚIAL ARHEOLOGIC

În zonele cu potențial arheologic, fie reperat, fie nereperat, identificate prin delimitările din Planșa Reglementări Urbanistice - zonificare funcțională se au în vedere următoarele măsuri specifice, suplimentare și obligatorii față de reglementările stabilite pentru zona protejată sau UTR din care fac parte:

Pe întregul teritoriu al zonelor cu potențial arheologic, indiferent de natură regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durata efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

În afară de aceste prevederi cu caracter general, în zonele cu potențial arheologic reperat orice proiect de construcție, indiferent de natură sau de destinația să, va fi întocmit în așa fel încât să integreze vestigiile arheologice în intervenție. În funcție de valoarea și importanța acestora, de caracterul de reprezentare a epocii căreia îi aparține, proiectul va avea în vedere punerea în valoare a vestigiilor arheologice fie prin integrarea lor în construcția nouă fie prin marcarea vizibilă a acestora.

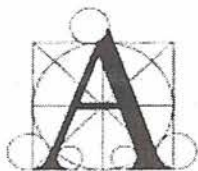
În zonele cu potențial arheologic nereperat orice lucrare care, prin săpăturile din teren conduce la descoperirea unor vestigii arheologice va fi oprită, pentru a permite efectuarea cercetărilor arheologice. Continuarea lucrărilor se va face numai după eliberarea de sarcină arheologică sau, dacă vestigiile descoperite prezintă o valoare deosebită, se va modifica proiectul inițial pentru care se va obține un nou aviz din partea structurilor teritoriale ale Ministerului Culturii.



Handwritten signatures and initials.



CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



74/22.11.2018

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R1477118

7.3. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE PROTEJATE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE IZOLATE



Prezentul PUZ nu preia în cadrul Planșei de Reglementare urbanistice propunerile privitoare la lărgirea Căii Călărașilor conform PUG "București 2000" (documentație de rang superior ale cărei prevederi este necesar să fie preluate în documentația de tip PUZ). Considerăm că această operațiune urbanistică (lărgirea Căii Calarasilor) nu este oportună fără elaborarea unui studiu (de impact) al avantajelor și dezavantajelor din punct de vedere socio-economic, al mobilității la nivel global municipal precum și al protecției patrimoniului istoric și cultural. Propunerea de lărgire a unei astfel de artere poate fi studiată DOAR la nivel municipal, o astfel de operațiune urbană putând fi obiectul DOAR al unei documentații de ordin superior (PUG).

Conform solicitării Comisiei Tehnice de Circulații a PMB, propunerea de lărgire a Căii Călărașilor este cuprinsă în planșa de Reglementări - căi de comunicație, astfel încât să poată fi studiată în cadrul unor planuri urbanistice elaborate în viitor. Precizăm că Planșa de Reglementări Urbanistice aferente PUZ Sector 3 este singura planșă conform căreia se pot emite CU și AC, lărgirea Căii Călărașilor nefiind conținută de această planșă.

Elaboratorii PUZ Sector 3 și ai Planșei de Reglementări Urbanistice aferente și colectivul de experți ai UAUIM (elaboratori ai Studiului Istoric de fundamentare pentru PUZ Sector 3), recomandă menținerea în totalitate și aplicare întocmai a avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale no. 186/U/2018.

Pentru Calea Călărașilor se mențin reglementările PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009 (PUZ ZCP 2000) până la actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului București.

Pentru monumentele istorice cuprinse în cadrul PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009 (PUZ ZCP 2000), limita zonei construite protejate, respectiv Zona Construită Protejată în integralitatea sa constituie Zonă de Protecție a monumentelor istorice izolate.

Se recomandă actualizarea PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009 (PUZ ZCP 2000) și detalierea din perspectiva zonelor de protecție a monumentelor istorice izolate cuprinse de limitele zonei centrale protejate. Totodată conturul Zonei Centrale Protejate va lua în considerare și zonele de protecție ale monumentelor istorice izolate limitrofe acestora.

Pentru Zonele de Protecție ale Monumentelor Istoric Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z., orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

Indicatorii urbanistici maximali se supun constrângerilor urbanistice create de monumental istoric în a cărei zonă de protecție se materializează, astfel încât să nu afecteze monumental istoric izolat din punct de vedere al criteriilor de vizibilitate, calitate arhitecturală, caracteristici țesut urban, ambient urban.

Pentru toate UTR-urile situate în cadrul zonelor protejate se aplică prevederile PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009 (PUZ ZCP 2000).

La nivelul Sectorului 3 se definesc ca Unități de Peisaj distincte:

UTR V5- adiacent cursului Râului Dâmbovița

UTR V1a- adiacent Lacului Pantelimon



74/22.11.2018

varianta îmbunătățită



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 / cod fiscal R14771110

Pentru Zonele:

(i) Bd. Carol I- Bd. I.C. Brătianu- Bd. C. Coposu- Calea Căfărășilor- Bd. Hristo Botev

Calea Moșilor, segmentul vechi, inclusiv zonele de protecție

(ii) Republica- Malaxa, inclusiv zonele de protecție

Este necesară elaborarea prioritărilor a unor PUZ-uri de intervenție.

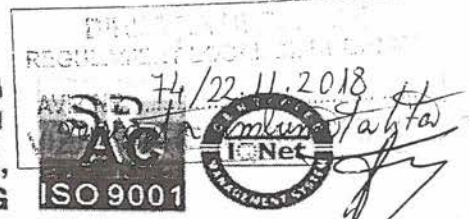
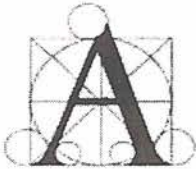


Pentru Zonele de Protecție aferente monumentelor izolate se vor elabora PUZ-uri care vor stabili și reconfigura conturul zonelor de protecție. Până la intrarea în vigoare a acestor PUZ-uri se vor respecta prevederile legale în vigoare privind avizarea.

În conformitate cu Studiul Istoric elaborat s-au identificat imobile pentru care este necesară elaborarea de studii separate care să formuleze concluzii operaționale privind protecția (studii de evaluare arhitectural- urbanistică)/ clasarea acestora:

- Clasare imobilele situate pe str. Ion Minulescu, nr. 60 și nr. 63 care, din punctul de vedere al arhitecturii, beneficiază de rezolvări înrudite cu cele ale imobilelor clasate deja în zona din imediata vecinătate.
- evaluarea din punct de vedere cultural a imobilului din strada Doamna Chiajna nr. 39 (fostele ateliere ale tipografiei „Luceafărul”) în vederea stabilirii componentelor valoroase.
- Pe raza sectorului 3 se găsesc două exemple de arhitectură de secol XX – respectiv două cinematografe ale căror calități istorico-arhitecturale se impun evaluate (Cinema Vergu și Cinema Gloria).
- Un fragment urban coerent, mobilat cu o serie de construcții moderniste ridicate în perioada interbelică este cel cuprins între străzile Intr. Wilhelm Filderman și Intr. Maximilian Popper (ambele amplasate la sud față de strada Maximilian Popper. Dată fiind coerența urbană și unitatea formală a arhitecturii din zona semnalată, este necesară întocmirea unui studiu de evaluare în vederea instituirii unui regim de protecție a valorilor culturale.
- Cartierul Titan, arealele amplasate în vecinătatea celor două lacuri din parcurile Alexandru Ioan Cuza și Titan, reprezentând fragmente ilustrative ale intervențiilor de urbanizare și sistematizare ale zonei de sud-est a orașului din a doua jumătate a secolului al XX-lea. Din punct de vedere arhitectural și urbanistic se distinge cartierul cuprins între străzile Baba Novac, Câmpia Libertății, Șapte Drumuri și Ștefan Nicolau (cartierul „Cățelu”) intervenție realizată la sfârșitul anilor 1950.
- Cartierul Titan: zonele de blocuri de locuințe amplasate la vest de str. Liviu Rebreanu (până la traseul străzii Drumul Murgului), frontul de blocuri de locuințe din vecinătatea străzii Câmpia Libertății, la vest de parcul Alexandru Ioan Cuza, arealele ocupate de blocuri de apartamente „lamă” amplasate în zonele vecine celor două lacuri, spre nord și spre sud (respectiv spre bd. Constantin Brâncuși și spre bd. Camil Răssu), precum și întregul complex de blocuri de locuințe amplasat între bd. Nicolae Grigorescu și Parcul Titan.





7.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR AMPLASATE PE TERENURI AFLATE ÎN ZONE CU SERVITUTI AERONAUTICE CIVILE AFERENTE AERODROMURILOR/AEROPORTURILOR



Zona propusă pentru actualizare PUZ Coordonator Sector 3 intersețează zonele de servituti aeronautice civile III și IV ale Aeroportului International Aurel Vlaicu Băneasa, zona cu servituti aeronautice asociată viitorului Heliport pentru Spitalul Universitar de Urgență București, precum și zona de protecție a PSR- MSSR Otopeni.

CONFORM CU ORIGINALUL

1.2. Aplicabilitate

1.2.1. - (1) Prevederile reglementării RACR-ZSAC, ediția 1/2015 se aplică tuturor persoanelor juridice sau fizice care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituti aeronautice civile pe teritoriul României și/sau obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului.

(2) Totodată, prevederile reglementării de față se aplică administrațiilor publice ale căror unități administrativ-teritoriale includ zone cu servituti aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

1.2.2. Prevederile prezentei reglementări se referă la zonele cu servituti aeronautice civile din perimetrul sau din vecinătatea:

a) aerodromurilor terestre autorizate/inregistrate, heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă autorizate/inregistrate, precum și aerodromurilor/heliporturilor certificate după regulile europene [corespunzător specificațiilor de certificare (CS) aplicabile, incluse în baza de certificare (CB) stabilită și notificată de AACR];

b) amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor;

c) amplasamentele mijloacelor CNS și meteorologice aferente aviației civile.

1.2.3. Reglementarea de față evidențiază, fără a se limita la acestea, obiectivele uzuale pentru realizarea cărora este necesară obținerea în prealabil a avizelor AACR la documentațiile tehnice aferente.

2.3. Servituti aeronautice de balizare

2.3.1. Servitutiile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

2.3.2. Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

a) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;

b) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

2.3.3. În zonele cu servituti aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) depășesc/penetreză suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;

b) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice).

2.3.4. În exteriorul zonelor cu servituti aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) au înălțimi de 45 m și mai mari;

b) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

2.3.5. - (1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

a) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);

b) stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).

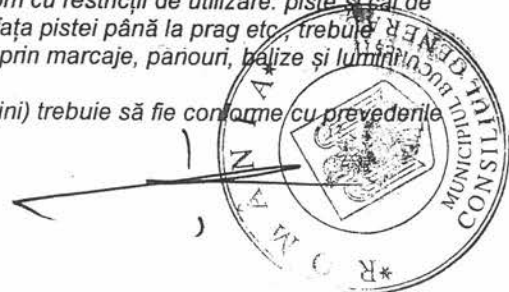
(2) Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).

(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

2.3.6. Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc. trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

2.3.7. Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

13



26

74/22.11.2018

Proiectant: *[Signature]*



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal B147711



2.4. Servituți aeronautice radioelectrice

2.4.1. Servituțiile aeronautice radioelectrice se referă la necesitatea realizării sau menținerii degajării de orice obiective care, prin forme, dimensiuni, orientare, suprafețe și/sau materiale folosite, pot perturba propagarea nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise sau recepționate de mijloacele CNS și meteorologice, precum și la prevenirea ori asigurarea protecției acestor mijloace contra diferitelor radiații electromagnetice parazite emise sau generate de obiectivele respective.

2.4.2. Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului impune:

1. stabilirea unor suprafețe în jurul mijloacelor CNS și meteorologice, în care sunt interzise amplasarea și utilizarea echipamentelor electrice, electrotehnice sau electronice generatoare de perturbații electromagnetice, precum și existența/amplasarea obiectelor de orice natură (construcții, autovehicule, denivelări de teren) - pentru prevenirea modificării parametrilor operaționali ai mijloacelor respective;
2. stabilirea pozițiilor de așteptare pe căile de rulare spre pistă în corelație directă cu forma și dimensiunile zonelor sensibile ILS și, consecutiv, amplasarea mijloacelor vizuale aferente (marcaje, barete-stop) în afară acestor zone - pentru prevenirea accesului vehiculelor și/sau aeronavelor în zonele respective și, implicit, evitarea modificării inacceptabile a semnalului ILS;
3. instituirea unui regim de control și limitare asupra dimensiunilor, formelor și poziției/orientării diferitelor obiecte (clădiri, panouri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
4. înlocuirea/eliminarea materialelor metalice utilizate la realizarea componentelor diferitelor obiecte (fațade, învelitori, împrejmuiri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
5. considerarea frecvenței, directivității și puterii de emisie a stațiilor de emisie (radio, TV) - pentru prevenirea interferențelor cu frecvențele aeronautice;
6. interzicerea/eliminarea surselor de perturbații electromagnetice (acționări electrice de forță, sudură electrică, rețele TV prin cablu) - pentru asigurarea compatibilității radioelectrice, respectiv a funcționării la parametri nominali a mijloacelor CNS și meteorologice;
7. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective (surse de radiație invizibilă, obiecte mobile sau fixe) care, prin prezență sau funcționare, pot perturba sau afecta buna funcționare radioelectrică și performanța mijloacelor CNS și meteorologice.

3.4. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice

3.4.1. - (1) Cu scopul prevenirii influențelor negative asupra performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în Condițiile pct. 3.2.2., următoarele suprafețe și zone de protecție:

- a) suprafețe de protecție ILS constituite din suprafețele critice ILS Loc (LLZ) și ILS GP și suprafețele sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP, zone de protecție ILS;
- b) suprafețe și zone de protecție aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR și WAM);
- c) suprafețe și zone de protecție VOR (mijloace CNS DVOR și CVOR);
- d) suprafețe și zone de protecție DME/N;
- e) suprafețe și zone de protecție NDB;
- f) suprafețe și zone de protecție Marker;
- g) suprafețe și zone de protecție a mijloacelor de comunicații;
- h) suprafețe de protecție a mijloacelor meteorologice.

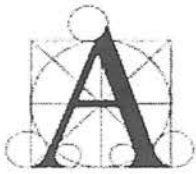
(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor și zonelor de protecție menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecția, omologarea și autorizarea mijloacelor CNS și meteorologice.

(3) Adicional, față de suprafețele și zonele de protecție specificate la alin. (1), se definesc că zone de protecție:

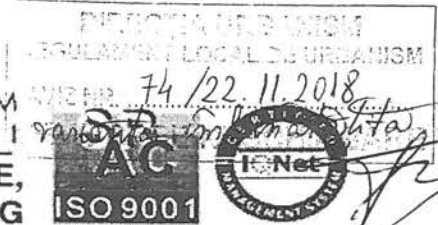
- a) volumele aeriene necesare comunicațiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radio linkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS și/sau meteorologice și concentrate de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecție - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepție punct la punct și de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;
- b) traseele cablurilor supraterane și/sau subterane aferente mijloacelor CNS și meteorologice.

3.4.2. - (1) Caracteristicile tipice ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS specificate la pct. 3.4.1 sunt evidențiate în anexă nr. 2.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

(2) Corespunzător particularităților funcționale și operaționale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1).

(3) În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma și/sau dimensiunile suprafețelor și zonelor de protecție aferente, aceste date sunt prioritare.

(4) Pe baza datelor menționate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor stabili zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

4.3.1.3. - (1) Zona III este definită astfel:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);

- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului.

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.4. - (1) Zona IV este definită astfel:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;

- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;

- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului.

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Cota aerodromului Aeroportul Internațional Aurel Vlaicu Băneasa = 91.14 m (sistem de cote Marea Neagră 1975).

ARP Aeroportul Internațional Aurel Vlaicu Băneasa N443013, E0260613.

În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

4.4.3. În Zona III:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.4.4. În Zona IV:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);



- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

5.7. - (1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, CONDIȚII/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

În zonele de protecție a mijloacelor CNS și meteorologice sunt permise obiective în Condițiile menționate mai jos, care nu influențează parametri nominali de funcționare ai mijloacelor CNS și meteorologice.

Pentru mijloace CNS omnidirecționale, de tipul MSSR, se va utiliza în procesul de evaluare tehnică un volum de spațiu simplificat, obținut din cilindrul de rază r (cilindrul 1) intersectat cu conul de rază R . În acest caz, suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru reprezintă suprafața de protecție, iar proiecția ortogonală a bazei conului pe sol determină limita zonei de protecție, zona de protecție fiind cuprinsă între suprafața de protecție și limita zonei de protecție.

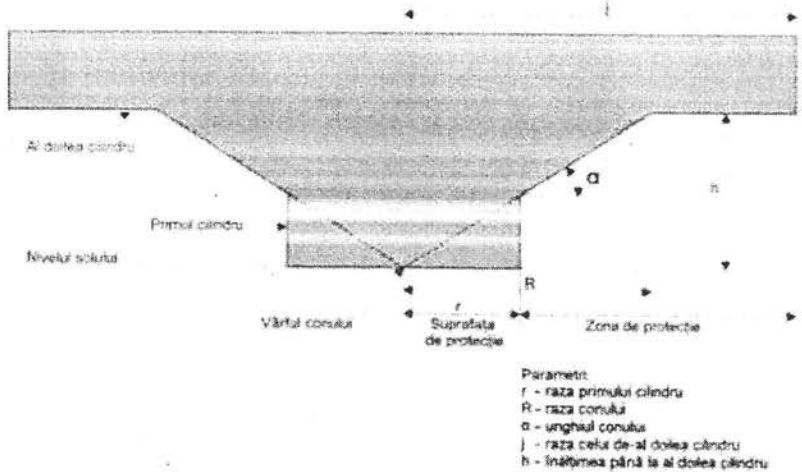


Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație omnidirecțională

Tipul mijlocului CNS - SUR	r - raza cilindrului(m)	α - unghiul la vârf al conului(°)	R - raza conului(m)	Originea vârfului conului
SSR	500	0.25	15.000	Baza antenei la nivelul solului

Cota la sol MSSR București 95.11m (sistem de cote Marea Neagră 1975).

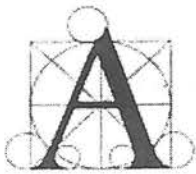
În zona de protecție se pot admite obiective supuse avizării în funcție de următoarele criterii:

- a) rezultatul evaluării tehnice efectuate de către inspectorii AACR
- b) existența unor obstacole situate între obiectivele supuse avizării și mijlocul CNS sau meteorologic pentru care se face protecția;
- c) relieful terenului amplasamentului pentru obiectivele supuse avizării;
- d) caracteristicile tehnice particulare ale mijlocului CNS sau meteorologic pentru care se face protecția;
- e) înălțimea și numărul obiectivelor deja existente și/sau cele pentru care există deja aviz emis de AACR în termen de valabilitate, în zona de protecție.



Handwritten signatures and the number 16.





CONFORM CU ORIGINALUL

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în exteriorul zonelor cu servitute aeronautică, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz de la AACR, în cazul unor obiective conform Avizului de principiu nr. 10223 din 18.04.2018:
 - obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 45 m față de cota terenului care trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte;
 - construcții /structuri izolate (coșuri de fum, piloni, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m dar constituie obstacole locale semnificative;
 - trasee către autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
 - deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
 - instalare sau modernizare de mijloace C.N.S. și meteorologice alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și / sau pot afecta siguranța zborului.
- 2) La elaborarea proiectelor tehnice de execuție pentru obiectivele care necesită aviz din partea AACR se va ține seama de următoarele:
 - balizarea luminoasă a clădirilor cu înălțimea mai mare de 45 m, de noapte și pentru condiții de vreme nefavorabilă care limiează vizibilitatea (ceață, ploi, ninsoare), la cota mediană și la cota maximă prin lumini de culoare roșie, cu lămpi acceptate de AACR pentru care se va solicita avizul AACR;
 - furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR.

7.5. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ZONELE DE PROTECTIE SANITARĂ

- 1) Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune apă industrială / rețelelor de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere / tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz APA NOVA București S.A.
Se prevăd următoarele zone de protecție:
 - 3,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețelele de alimentare cu apă potabilă);
 - 2,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare ape uzate menajere);
- 2) În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.
- 3) Pentru toate circulațiile care nu respectă prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind lățimea minimă a prospectului străzii (5,5m) trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat conform H.C.G.M.B. 105/2006 privind amplasarea pe domeniul public a rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente, pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor; de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste alei/străzi de acces neconforme.





- 4) Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de APA NOVA București S.A. pe bază de memorii de oportunitate și proiect tehnic prezentat la CTE-APA NOVA București S.A., cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile din HGR nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Municipiului București.
- 5) În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească:
 - soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali;
 - separarea între domeniul public/privat;
 - structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor, conform H.C.G.M.B. nr. 113/2012 Master Plan canalizare Municipiul București;
 - terenuri rezervate (după caz) pentru SPAU/Stații de Preepurare ape pluviale sau ape uzate menajere.

7.6. REGLEMENTARI PRIVIND ZONELE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A CONDUCTELOR DIN AMONTE ȘI A CONDUCTELOR DE TRANSPORT GAZE NATURALE

- 1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz din partea DIRECȚIEI REGIONALE DE DISTRIBUȚIE BUCUREȘTI și din partea S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ în cazul zonelor afectate de infrastructura de transport a gazelor naturale.
- 2) S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAȘ, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

7.7. REGLEMENTARI PRIVIND ZONELE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTE CAPACITĂȚILOR ELECTRICE ȘI REȚELELOR DE DISTRIBUȚIE ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

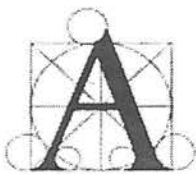
- 1) Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita avizul furnizorilor / distribuitorilor de energie electrică din zonă, în cazul terenurilor afectate de infrastructura de distribuție și alimentare cu energie electrică.
- 2) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:
 - 24,00 m pentru LEA 20 kV;
 - 37,00 m pentru LEA 110 kV;
 - 55,00 m pentru LEA 220 kV;
 - 75,00 m pentru LEA 400 kV.

- 3) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zonă de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate.



18





- 4) Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură.
- 5) Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,00 m de la limita zonei de protecție.

CONFORM CU ORIGINALUL

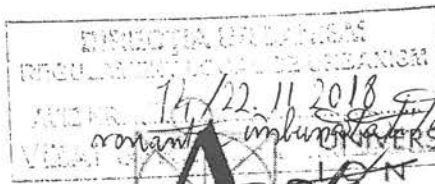
7.8. REGLEMENTARI PRIVIND ZONA DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE

- 1) În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999, republicată, în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel: O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999, republicată, în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare.

Conform Acordului de principiu nr. R.2/3/54 din 16.02.2018 emis de Compania Națională de Căi Ferate C.R.F. S.A. se recomandă următoarele:

- a) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
 - b) În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică.
 - c) În zona de siguranță este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
 - d) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție în zona de siguranță cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile specificate la Art.11 din OUG 12.
 - e) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietare, în limita a maxim 100,00 metri (marcată pe planul de reglementări urbanistice aferent P.U.Z.), precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 zile.
- 2) În zona de protecție pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de MT și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din OUG 12. În zona de protecție a căii ferate se interzic următoarele:
 - a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz.





CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

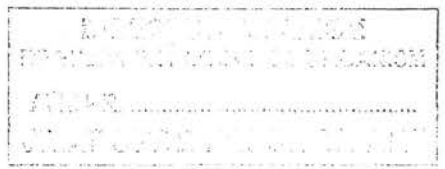
- b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - c) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
 - d) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
 - e) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- 3) Nu se vor amplasa construcții sau efectua lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.
 - 4) Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice)
 - 5) Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F. București și a avizului Ministerului Transporturilor.
 - 6) Se interzice ocuparea terenului din zona cadastrală CFR.
 - 7) Pentru construcții sau pentru orice lucrare care se va realiza și va fi amplasată în zona căii ferate, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și apoi se va obține avizul CNCF CFR SA conform Ordin 158/1996.

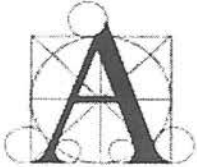
7.9. REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONA DE SIGURANȚĂ AFERENTE CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR SITUATE ÎN AFARA INCINTEI ÎMPREJMUIȚE A CTE/CET

- 1. Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism care se emit în vederea autorizării se va solicita avizul RADET în cazul terenurilor afectate de infrastructura de termoficare existentă sau propusă, precum și cele racordate la sistemul public de energie termică și avizul din partea ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A în cazul terenurilor afectate de infrastructura acesteia.
- 2. Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune apă industrială și canalizare ape tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz din partea Electrocentrale București S.A.
Se prevad următoarele zone de protecție:
 - 10,0 m – de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (conductele de aducțiune apă industrială);
 - 10,0 m – de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare apă tehnologică).



[Handwritten signature]





3. Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui A.N.R.G.N. nr. 1220/2006) trebuie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale sau incintele C.E.T. Progresul și diferitele obiective:
- a) depozite de gunoarie – 50,00 m;
 - b) depozite G.P.L., de carburanți, benzinării – 30,00 m;
 - c) stații și posturi de transformare a energiei electrice – 20,00 m;
 - d) instalații de epurare, de injecție ape reziduale – 10,00 m;
 - e) construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni (împrejurimi) – 6,00 m;
 - f) spații verzi sau plantații destinate ameliorării microclimatului – 6,00 m;
 - g) parcări auto – 6,00 m;
 - h) Intersecții ale diverselor categorii de drumuri noi cu conductele magistrale (obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°), conductele trebuie să fie introduse la respectivele intersecții în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87.
4. Distanțele de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T. - rețele tehnologice de transport și distribuție energie termică în imediata apropiere a incintei împrejmuite (conform Norma tehnică A.N.R.E. din 9.03.2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice):
- Distanța de protecție (distanța minimă care delimitează zona de protecție a capacității energetice, măsurată, în proiecție orizontală, de la limita sa exterioară, de o parte și de alta sau împrejurul acesteia)
- a) pentru conducte amplasate subteran: suprafața totală în plan orizontal a canalului termic;
 - b) pentru conducte amplasate suprateran: suprafața formată de proiecția suportilor și a conductelor pe toată lungimea acestora;
 - c) Distanța de siguranță (distanța minimă care delimitează zona de siguranță a capacității energetice, măsurată în proiecție orizontală sau verticală între limita exterioară a acesteia și punctul cel mai apropiat al unei instalații sau construcții; distanța de siguranță cuprinde și distanța de protecție)
5. Conform Normei Tehnice aprobate prin decizia președinteșului A.N.R.G.N nr. 1220/2006, Art.12. alin.(1) - pentru o centrala electrica de termoficare, partea care cuprinde constructii, instalatii si amenajari in incinta imprejmuita a centralei, zona de protectie si de siguranta sunt incluse in incinta centralei si sunt delimitate de imprejmuirea acesteia.
6. Conform Avizului APM București nr. 02/05.11.2018 se interzice executarea lucrărilor de cosntruire pe toată durata de funcționare a obiectivului SEVESO pentru suprafața de teren de 313702 mp (31,37 ha) din vecinătatea SC ISOVOLTA SA.
7. Amplasarea viitoarelor construcții în zonele de risc din vecinătatea obiectivelor SEVESO (SC ISOVOLTA și CTE SUD) se va face ținând cont de prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și de concluziile raportului de securitate întocmit de operatori. Primăria Sectorului 3 va impune respectarea prevederilor Legii SEVESO – 59/2016 și concluziile rapoartelor de securitate.





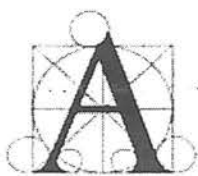
7.10. REGULI CU PRIVIRE LA NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum **1 și 1/2 ore zilnic**, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației.

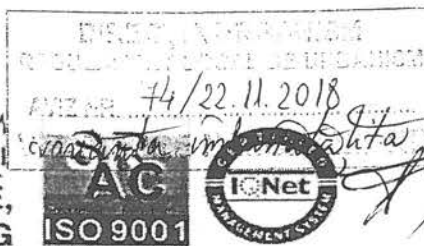
În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un **studiu de însorire**, care să confirme respectarea prevederii anterioare (conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației).

2. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:
 - a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum **10,0 m.** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
 - b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte **1,30 mp.** teren de fiecare locuitor, conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.3.;
 - c) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor, conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 4;
 - d) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum **5 m.** de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste **3,5 tone**, autobuze, remorci, etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto (conform O.M.S. 119/2014, art. 4).
3. Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum **15,00 metri** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unitatii respective. Pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare, conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premise apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

4. La parterul clădirilor de locuit:

- se pot amplasa unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- nu se vor amplasa la parterul blocurilor, unități de producție;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari;

Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

5. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară (conform O.M.S. 119/2014, art. 9).
6. Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 10).

7.11. ZONELE DE PROTECȚIE APELE ROMÂNE

cf. Adresa Administrația Națională Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Argeș- Vedea SGA Ilfov-București nr. 9276/ DDS/ 08.11.2017

1. 7.11.1 Râul Dâmbovița este un curs regularizat iar zona de protecție în lungul cursurilor de apă regularizate, măsurată de la limita zonei construite este stabilită de Anexa 2. Lit. a) din legea Apelor și este de 2m pentru cursuri de apă cu lățimea sub 10 m, de 3 m pentru cursuri cu lățimea cuprinsă între 10-50 m și de 5 m pentru cursuri de apă cu lățimea de peste 50 m.
2. Pe Râul Colentina și în zona Sectorului 3 este amenajat barajul și lacul de acumulare Pantelimon II. Barajul Pantelimon II are cota coronamentului barajului $C_{CB} = 62,50$ mdMN și nivelul normal de retenție $NNR = 60,50$ mdMN.
3. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/ 1996 cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2, lit.c) " lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare este cuprinsă între Nivelul Normal de Retenție și coronamentul barajului " , iar conform art.3 alin. 3.1. " Pentru lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fonduri alocate de la bugetul de stat, suprafețele din lac aflate sub cota coronamentului barajului fac parte din domeniul public al statului și se include în categoria terenurilor acoperite de apă, asimilându-se cu noțiunea de albie minoră", ceea ce înseamnă că zona de protecție a unui lac de acumulare este instituită pe un teren aflat în cuveta lacului de acumulare și în domeniul public al statului.
4. Conform prevederilor Legii Apelor, Anexa 2, lit.f), lățimea zonei de protecție " pentru baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale, este de 20 m în jurul acestora " , măsurată de la limita zonei de construire, iar în conformitate cu art.40, alin. (2), dreptul de proprietate " se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora " .





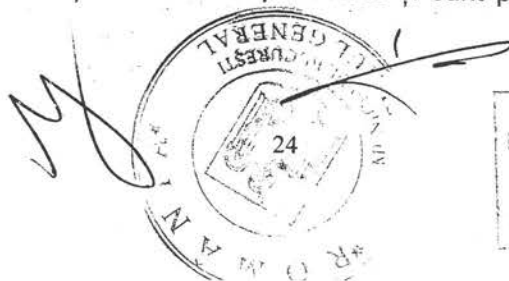
5. În conformitate cu prevederile art. 49, alin 1 al Legii apelor " se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora".
6. Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale, măsurată de la limita nivelului mediu, este de 5 m la care se aduagă zona de protecție stabilită în conformitate cu prevederile legislației referitoare la zone de protecție sanitară cu regim sever.
7. Pentru toate lucrările hidrotehnice de pe teritoriul administrativ trebuie rezervate suprafețe de teren ocupate de acestea precum și cele pentru instituirea zonelor de protecție stabilite conform art.40, respectiv anexa nr.2 a Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
8. Pentru lucrările sistemului de alimentare cu apă, zonele de protecție sunt stabilite conform HG nr. 930/ 2005.
9. Pentru sistemele de desecare administrate de ANIF se vor asigura zonele de protecție stabilite prin Ordinul MDRAP nr. 227/ 2006.

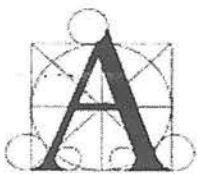
CONFORM CU ORIGINALUL



7.12. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTE REȚELOR DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

1. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Art.190 pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.
 - să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem
 - să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
 - să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale
2. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
3. Prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului se va solicita avizul Distrigaz Sud Rețele.
4. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/ monta/ amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE- 2008.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

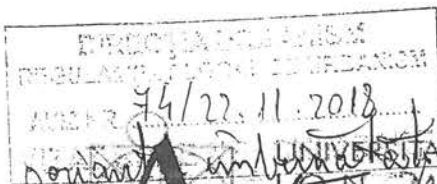
5. Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în MO, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014 se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală, între conductele de transport gaze naturale și următoarele obiective:

- 20m - locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime de până la trei etaje inclusiv
- 20m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive)
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
- 6m - parcări auto, platforme betoane
- 20m - post de transformare a energiei electrice
- 50m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere
- 30m - depozite GPL, carburanți, benzinării
- 20m - stații de epurare, gospodărie de apă
- Paralelism cu drumuri (expres, autostrăzi 50m, naționale 22m, județene 20m, local 18m (din ax), de utilitate privată, de incintă, alei pietonale 6m (din margine)
- Paralelism cu căi ferate (cu ecartament normal 50m, înguste, industriale, de garaj 30m)
- Paralelism cu rețele de utilități 5m
- Cămine de vizitare 6m
- Distanța minimă dintre împrejurirea SRM Titan, SRM Isovolta, SRM FCME, SRM Coremo și construcții este: 20 m clădiri cu până la trei etaje inclusiv, 200m clădiri cu patru sau mai multe etaje
- Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrans, teren de tenis etc.) condiționate de măsuri suplimentare.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor

6. La intersecția diverselor categorii de drumuri (de acces, de incintă etc.) cu conductele de transport gaze naturale, se vor respecta Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și prevederile STAS 9312-87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice sau dale prefabricate din beton armat, după caz.
7. Protejarea conductelor de transport gaze naturale se va executa pe baza unor proiecte tehnice. Proiectele tehnice vor fi transmise Departamentului Exploatare-Mentenanță, Mediaș în vederea avizării CTE Transgaz SA.
8. Proiectele tehnice și lucrările de execuție aferente vor fi executate de societăți autorizate de ANRE pentru lucrări asupra conductelor de înaltă presiune, cheltuielile fiind suportate de către beneficiarul avizului.
9. În zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (6 m stânga-dreapta) lucrările de săpătură și umplutură vor fi executate manual, evitându-se lovirea conductelor și a izolației anticorozive a acestora. Tot în această zonă sunt interzise depozitări de materiale și/ sau alte lucrări ce ar putea afecta conductele de gaze îngropate, zona având destinație de spațiu verde (nu se vor planta arbuști sau plante cu rădăcini profunde, mai mari de 50cm).





Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

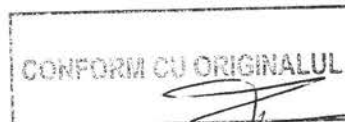
10. Se va asigura de către proșteitarul terenului/ beneficiarul avizului accesul necondiționat la conductele de transport gaze naturale și instalațiile aferente acestora în caz de intervenții.
11. În conformitate cu art 109-113 din Legea Energiei Electrice și Gazelor Naturale nr. 123/2012, SNTGN Trangaz SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte de transport gaze și/ sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.
12. Constructorul va lua toate măsurile de respectare a legislației în vigoare cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și apărarea împotriva incendiilor în zona conductelor de transport gaze naturale.

7.13. PREVEDERI REFERITOARE LA ILUMINATUL PUBLIC

Conform Aviz. Luxten nr. 734/29.08.2017

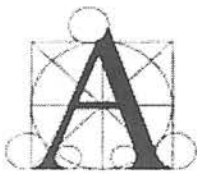
1. La amplasarea rețelei electrice se vor respecta:

- STAS 8591/1-94
- NTE 007/08/00
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- Revizia I text actualizat, aprobat prin ordinul 4/2007 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/ 2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE, publicat în MO Partea I nr. 865/2007 care reglementează distanțele între diferitele rețele edilitare și modul în care se realizează intersecțiile dintre acestea.

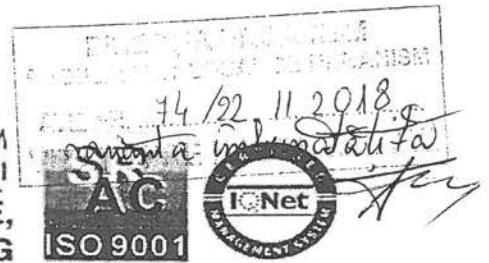


2. Rețeaua electrică corespunzătoare bransamentului va fi amplasată în subteran și prevăzută cu mijloace de identificare nedistructive care să permită identificarea și poziționarea acestora conform standardelor în vigoare.
3. Pentru toate lucrările care au ca obiect modificarea structurii sistemului de iluminat public constând în înlocuire, montare, elemente SIP Mun. București se vor respecta prevederi art.14 alineat 11 din Regulamentul Serviciului iluminat Public aprobat prin HCGMB 59/2016 respectiv: "La efectuarea lucrărilor care au drept scop reabilitarea, modernizarea, refacerea sau completarea infrastructurii Mun. București, se va avea în vedere și includerea de lucrări de reabilitare aferente sistemului de iluminat public după caz. Proiectul de execuție va fi supus în mod obligatoriu avizării de către operatorul sistemului de iluminat public al Mun. București, iar noul sistem de iluminat rezultat va fi predat acestuia".
4. Pentru toate lucrările care au ca obiect realizarea de obiective noi: amenajări de parcuri, locuri de joacă, refugii se vor respecta prevederile art.14, alinia 12 din Regulamentul Serviciului iluminat Public aprobat prin HCGMB 59/2016 respectiv: " La amenajarea unor noi parcuri, parcuri de reședință, locuri de joacă și agrement, monumente, zone rezidențiale efectuate de către Autoritățile executive ale sectoarelor 1-6/ Persoane fizice/ Persoane juridice, se va prevedea în mod obligatoriu și realizarea instalației de iluminat public în perimetrul respective, cu respectarea prevederilor Legii 121/2014 privind eficiența energetică. Toate aceste proiecte thence vor fi avizate de operatorul sistemului de iluminat public și vor deține acordul PMB- Direcția de specialitate care derulează contractual de delegare. Pentru a putea fi racordate la sistemul de iluminat public aceste instalații de iluminat vor fi predate operatorului sistemului de iluminat public. "





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

5. Pentru toate lucrările care generează modificări de structură a sistemului de iluminat public și componente noi în sistemul de iluminat public se vor respecta prevederile legale referitoare la implementarea de măsuri de eficiență energetică, reglementate prin Legea 121/ 2014 privind eficiența energetică aplicabilă autorităților publice și prin Ordinul ANRE 8/2012 pentru aprobarea ghidurilor cu echipamente și servicii pentru iluminatul public, pe baza de criterii de eficiență energetică, respectiv:

- în cazul în care investiția are ca și componentă de execuție "înlocuirea și montarea de aparate de iluminat public" se recomandă ca proiectul tehnic să prevadă și utilizarea de echipamente de iluminat cu eficiență energetică ridicată (aparate de iluminat cu sursă cu tehnologie Led / aparate de iluminat cu sursă sodiu cu durată de viață extinsă), aparate de iluminat public cu sisteme de dimming a consumului de energie electrică pe intervale de funcționare a acestora
- în cazul în care investiția are ca și componentă de execuție lucrări și sisteme pentru alimentarea cu energie electrică se recomandă ca proiectul tehnic să prevadă și implementarea de sisteme moderne de măsură și control și gestiune a energiei electrice, economizatoare de energie electrică.

ART.8
NOTE

CONFORM CU ORIGINALUL



- 8.1. La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.
- 8.2. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.
- 8.3. La baza elaborării tuturor proiectelor de locuințe vor sta prevederile conform normelor din Legea nr. 114/ 11.10.1996 - legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, O.U.G. nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, O.U.G. nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011.
- 8.4. Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare.
- 8.5. Până la notificarea Primăriei Municipiului București, de către Ministerul Culturii, în vederea clasării ansamblurilor arhitecturale, monumentelor de arhitectură, de for public și memoriale, autorizarea lucrărilor de construire se va face de către Primăria Sectorului 3.
- 8.6. În cazul zonelor reglementate prin PUZ 2000 al Zonelor Construite Protejate se mențin reglementările stabilite prin acestea.





Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

8.7. În funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:

- funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism;
- servicii publice și de interes general;
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală;
- spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fâșii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.

CONFORM CU ORIGINALA



8.8. Se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate și orice alte lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

8.9. În cazul modificărilor, apărute asupra legislației în vigoare luate în considerare la elaborarea prezentului Regulament (procentul de spații verzi, normative de circulații, studii aeronautice, etc.) se va realiza coroborarea documentațiilor în cazul în care noile reglementările sunt cu caracter restrictiv, sau nu se vor aplica în cazul în care acestea sunt cu caracter permisiv, până la expirarea prezentului PUZ.

8.10. Pentru autorizarea oricăror tipuri de lucrări situate în zonele de restricție (marcate pe Planșa de Reglementări) se va solicita avizul M.A.I.

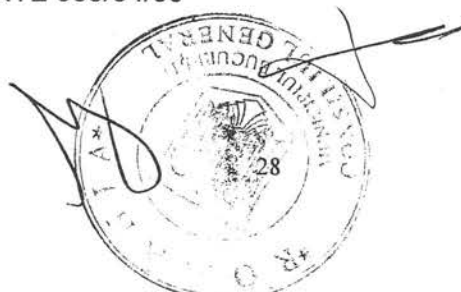
8.11. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare conform Normativelor în vigoare privind accesibilizarea spațiului urban pentru persoanele cu handicap.

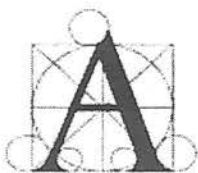
8.12. Accesele carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de singere a incendiilor, conform destinației construcției, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, conform prevederilor art.25, respectiv Anexa 4 din H.G.R. nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

8.13. La promovarea unui proiect de investiții se vor respecta prevederile Legii nr. 59/2006 privitor la distanțele față de sursele potențiale de risc stabilite conform prevederilor art.5 din Ordinul nr. 3710/19.07.2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajarea teritoriului și urbanism.

8.14. La emiterea certificatelor de urbanism se vor respecta și prevederile următoarelor acte normative:

- Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule - Indicativ NP 004/03
- Normativ de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) pentru autovehicule - Indicativ NP 037/1999
- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, indicativ NTE 003/04/00





- 8.15. Pentru realizarea lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canalizare pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și a canalizării se va avea în vedere că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități se va solicita la I.S.U. București-Ilfov, autorizația de securitate la incendiu în conformitate cu prevederile pct. I lit.e) al Anexei 2 din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- 8.16. În cazul realizării de investiții care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, respectiv protecția civilă, potrivit prevederilor din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu și respectiv H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, se vor adresa I.S.U. București-Ilfov.
- 8.17. La amplasarea construcțiilor trebuie respectate și prevederile Normei Tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I aprobată cu Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/ 2007, cu modificările și completările ulterioare (pentru zonele traversate de liniile electrice aeriene se instituie zonă cu restricție de construire).

ART. 9. GENERALITĂȚI



9.1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 9.1.1. Pentru zonele funcționale **M2 și M3** se recomandă amenajarea unor funcțiuni, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare, la parterul clădirilor orientate spre stradă.
- 9.1.2. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, se admite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minimum 30% din ADC pe parcela în cauză.
- 9.1.3. Pentru zonele funcționale **M2 și M3** se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- 9.1.4. Pentru zonele funcționale **M2 și M3** se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat, să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și să obțină avizul Agenției pentru Protecția Mediului București.
- 9.1.5. Pentru zonele funcționale **M2 și M3** se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București.
- 9.1.6. Pentru zonele funcționale **M2, M3 și L** se admit construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.



74/22.11.2018

varianta îmbunătățită

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

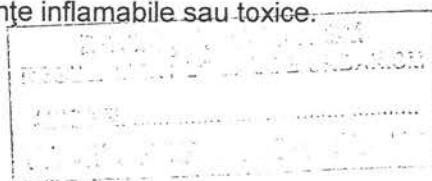
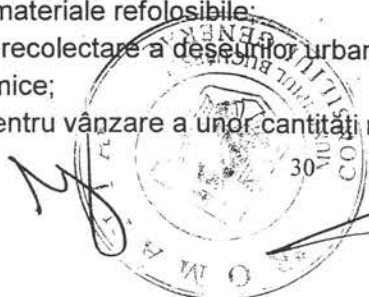
- 9.1.7. Pentru zonele funcționale **M2 și M3** se admit stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004/2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.
- 9.1.8. Pentru zona funcțională **A**, activitățile funcționale la data aprobării prezentului Regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.Z.).
- 9.1.9. Pentru subzonele funcționale **A**, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- 9.1.10. Pentru zona funcțională **A** se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
- a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poștă și telecomunicații;
 - b) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- 9.1.11. Pentru zona funcțională **A**, în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.
- 9.1.12. Pentru subzonele funcționale **A**, în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului.

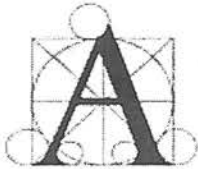
CONFORM CU ORIGINALUL



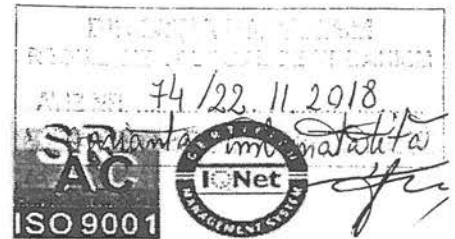
9.2. UTILIZĂRI INTERZISE

- 9.2.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M și L** se interzic următoarele:
- a) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
 - b) depozitare en-gros;
 - c) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - d) depozitari de materiale re folosibile;
 - e) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - f) curățătorii chimice;
 - g) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

9.2.2. Pentru zona funcțională **A** se interzice:

- localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;
- amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

9.2.3. Pentru zona funcțională **V** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

9.2.4. Pentru zona funcțională **V**, se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

9.2.5. Pentru zona funcțională **T** se interzic următoarele:

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

CONFORM CU ORIGINALUL



9.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

9.3.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, condițiile de construibilitate pentru **parcelele considerate neconstruibile, sub 150,00 mp.**, respectiv posibilitatea de construire a acestora va fi detaliată prin **P.U.D.**, cu condiția respectării celorlalte condiții din prezentul Regulament.

9.3.2. Pentru zona funcțională **CA, CB, M2, M3 și L**, clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

9.3.3. Pentru zona funcțională **A** se recomandă ca parcelele să aibă suprafață minimă de **3.000,00 mp** și un front minim la stradă de **50,00 metri**. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

9.3.4. Pentru zona funcțională **T** se recomandă ca în cazul construcțiilor de birouri parcela să aibă o suprafață minimă de **400,00 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**.

9.3.5. Obținerea unei **autorizații de construire directă** este condiționată de următoarele:

- pentru zona funcțională **L**, parcele cu suprafețe de până la **5.000 mp.**;
- pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și A**, parcele cu suprafețe de până la **7.000 mp.**;
- terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară** sau să permită încadrarea unui **rectangul** față de care se vor raporta toate rețagerile construcției.

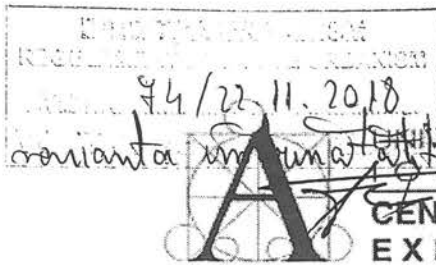
În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentație de urbanism de tip **PUD**.

9.3.6. În cazul în care terenul are o **formă neregulată și nu permite încadrarea unui rectangul și are o suprafață mai mare de 1500 mp.**, se impune elaborarea documentație de urbanism de tip **PUD**.



Handwritten signature.

Handwritten signature.



CONFORM CU ORIGINALUL



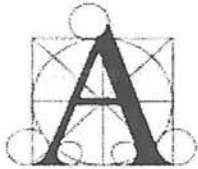
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

9.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

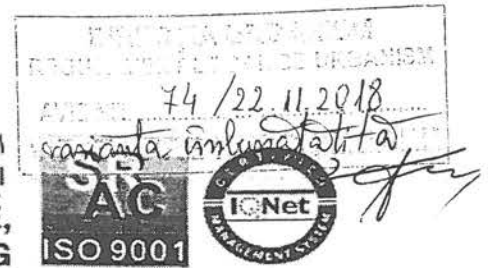
- 9.4.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T, TDS și R**, racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **12,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,00** metri pe cele de categoria a III-a.
- 9.4.2. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes public reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de **6,00** metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- 9.4.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T, TDS și R**, în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse **pe aliniament sau pot fi retrase** cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.
- 9.4.4. În zonele funcționale **CA, CB, M2 și M3**, retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim **4,50** metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către structura Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 3.
- 9.4.5. În subzonele funcționale **CA, CB, M2 și M3**, în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează **pe aliniament**; se pot accepta retrageri de **5,00** metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.
- 9.4.6. În zonele funcționale **CA, CB, M2 și M3**, balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim **0,90** metri alinierea spre stradă.
- 9.4.7. În zonele funcționale **CA, CB, M2 și M3**, cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim **1/10** din lărgimea străzii și fără a depăși **1,20** metri adâncime.
- 9.4.8. În zonele funcționale **CA, CB, M2 și M3**, în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.
- 9.4.9. În zona funcțională **A**, retragerile minime recomandate de la aliniamente vor respecta următoarele:
 - a) **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - b) **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
- 9.4.10. În subzonele funcționale **A**, față de zonele de locuit din vecinătatea imediată, se impune pastrarea unei retrageri de min. **15,00** m de spații plantate.
- 9.4.11. În zonele funcționale **T și R**, în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8,00** metri pe străzile de categoria a III-a.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax: 307.71.05 cod fiscal R14771110



CONFORM CU ORIGINALUL

9.4.12: Pentru toate zonele funcționale se vor respecta următoarele prevederi:

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum **1 ½ ore** la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi **studiu de însorire**, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (a).
- în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (a) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.



9.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 9.5.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este de minim **3,0 m**, dar nu mai puțin de **1/3** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care **$h/3 > 10,00$ m** retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de **10,00 m**. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina.
- 9.5.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de minim **5 m**, dar nu mai puțin de **1/3** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care **$h/3 > 10,00$ m** retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de **10,00 m**. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina.
- 9.5.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în cazul bisericilor se vor respecta următoarele restricții:
 - clădirea unei biserici va fi retrasă în interiorul parcelei față de limitele laterale și posterioare astfel încât să se asigure o distanță minimă de **10,00 metri** față de clădirile existente cu caracter definitiv;
 - se admite amplasarea pe lotul bisericii a clădirilor cu caracter de cult (lumânărar, capelă mortuară, etc) la o distanță de minim **3,00 metri** față de limitele laterale doar dacă înălțimea clădirii este egală cu distanța retrasă față de limitele parcelei.
- 9.5.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cupleză cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - parcelea alăturată este liberă de construcții;
 - peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- 9.5.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă. În acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim **4,00 metri**.



74/22.11.2018
cron anter im unat

CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



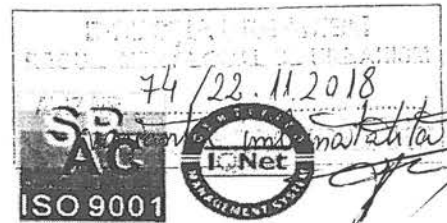
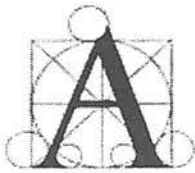
Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.5.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- 9.5.7. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general sau locuințe, acolo unde este cazul, ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim **40,00** metri lungime.
- 9.5.8. Pentru zonele funcționale **M2, M3 și L**, balcoanele și/sau bovindou-urile de față, deasupra străzii, trebuie retrase cu **1,00** metru de la limita laterală de proprietate; - pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală.
- 9.5.9. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub **10,00** metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult **0,30** metri.
- 9.5.10. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațadele orientate către stradă nu trebuie să depășească **1/3** din suprafața acestora (suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă).
- 9.5.11. Pentru zonele funcționale **M2 și M3**, se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,00** metri să aibă parapetul ferestrelor la minimum **1,90** metri de la pardoseala încăperilor.
- 9.5.12. Pentru zona funcțională **A** se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:
 - a) clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
 - b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim **6,00** m, dar nu mai puțin de **1/2** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
 - c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **6,00** metri;
 - d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
 - e) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- 9.5.13. Pentru zonele funcționale **T și R**, distanța față de limitele parcelei va fi de minim **6,00** m, dar nu mai puțin de **1/2** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă.
- 9.4.13. Pentru toate zonele funcționale se vor respecta următoarele prevederi:
 - a) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum **1 1/2** ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

[Handwritten signature]

34

Stamp: UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ION MINCU - BUCUREȘTI

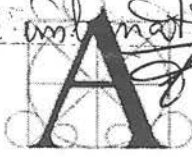


- b) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi **studiu de însorire**, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (a).
- c) în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (a) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

9.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ

- 9.6.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de **2/3** din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care **2/3 din înălțime > 10,00 m**, se poate reglementa distanța între clădiri la **10,00 m**.
- 9.6.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, distanța se poate reduce la **5,00 metri**, dar nu mai puțin de **1/3** din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- 9.6.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim **2/3** din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).
- 9.6.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor - se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- 9.6.5. În zonele funcționale **A, T și R**, se recomandă următoarele:
- distanța între clădiri va fi minim **6,00 m**. dar nu mai puțin de **1/2** din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
- 9.6.6. Pentru toate zonele funcționale se vor respecta următoarele prevederi:
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum **1 ½ ore** la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
 - în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi **studiu de însorire**, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (a).
 - în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (a) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

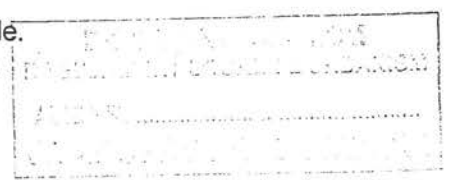
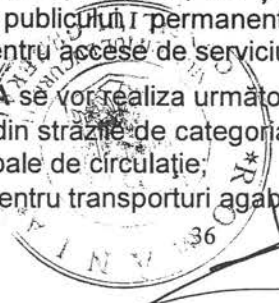


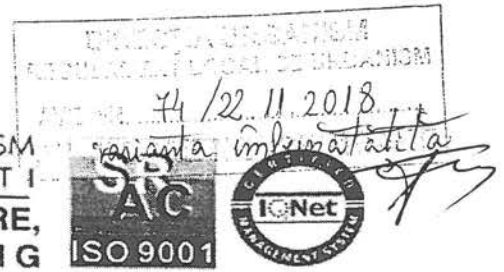
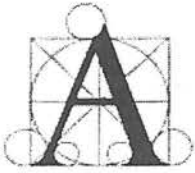


9.7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 9.7.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T și R**, parcela este considerată construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, conform prevederilor art. 25, respectiv anexa 4 din HGR 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de **4,00 metri**, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. București.
- 9.7.2. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L3 și L4** se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta legislația în vigoare.
- 9.7.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T și R**, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 - norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București.
- 9.7.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm).
- 9.7.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T și R**, în cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.
- 9.7.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanță de min. **10,00 metri** față de ferestrele locuințelor.
- 9.7.7. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în spațiile dintre ferestrele locuințelor și locurile amenajate (pe domeniul public) pentru gararea și parcare a autovehiculelor este interzisă desfășurarea de activități pentru reparații și întreținere auto, conform O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației - art.3.
- 9.7.8. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim **4,00 m** lățime și **4,50 m** înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.
- 9.7.9. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru acces de serviciu.
- 9.7.10. Pentru zona funcțională **A** se vor realiza următoarele:
 - a) accesele pe parcele din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locala) a căilor principale de circulație;
 - b) asigurarea traseelor pentru transporturi agabaritice și grele.

[Handwritten signature]





9.7.11. Pentru zona funcțională **V** se vor asigura următoarele:

- accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) vor fi tratate ca alei principale;
- accesul direct din drumul de halaj mașinilor de pompieri la lac.

9.8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.8.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R, G, V și T**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, respectiv în afara circulațiilor publice.

9.8.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R, G și T**, locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime.

9.8.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, și L**, în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250,00 metri.

9.8.4. Pentru zona funcțională **L** se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

9.8.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, R, T și A** se respectă normele cu privire la asigurarea numărului de parcări necesare, pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va asigura un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

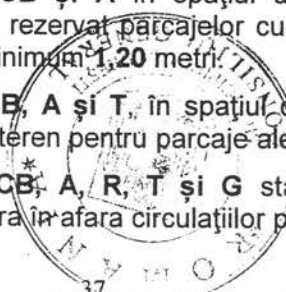
9.8.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, T, V și R**, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 - norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București și conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93) și a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97).

9.8.7. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, și T**, staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

9.8.8. Pentru zonele funcționale **CA, CB și A** în spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.

9.8.9. Pentru zonele funcționale **CA, CB, A și T**, în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

9.8.10. Pentru zonele funcționale **CA, CB, A, R, T și G** staționarea autovehiculelor pentru adminterea în incintă, se va asigura în afara circulațiilor publice;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

74/22.11.2018

varianta îmbunătățită

CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 eed fiscal R14771110

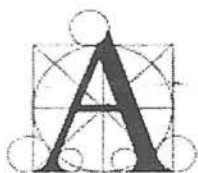
9.9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 9.9.1. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai mult decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat.
- 9.9.2. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.
- 9.9.3. Pentru subzonele funcționale **M2, M3 și L**, în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,00** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,00** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- 9.9.4. Pentru zonele funcționale **M2, M3, CA, CB și L**, în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private.
- 9.9.5. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L3 și L4**, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- 9.9.6. Pentru zona funcțională **A** înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre clădiri.
- 9.9.7. Pentru zona funcțională **A**, în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- 9.9.8. Pentru zonele funcționale **T și R** înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.
- 9.9.9. Pentru zonele **CA, CB, M2, M3 și L**, în cazul acoperișurilor de tip sarpantă, diferența în plan vertical dintre înălțimea coamei și cea a cornișei nu va depăși **4 m.**, astfel se recomandă o pantă maximă de **40%**.

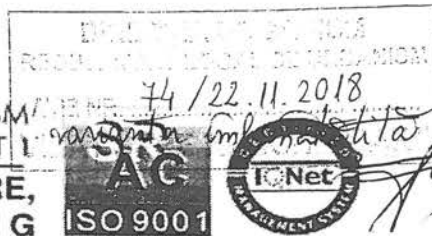
9.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 9.10.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- 9.10.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, se condiționează amplasarea reclamelor luminoase sau panourilor de afișaj, cu scop publicitar pe fațadele clădirilor sau la ultimul nivel, de obținerea unei autorizații de construire în acest scop.
- 9.10.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.).



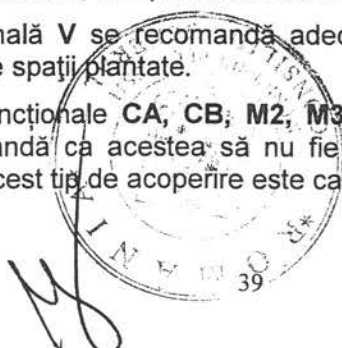


UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.10.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, se interzice realizarea de mansarde false.
- 9.10.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, aspectul clădirilor va reflecta programul arhitectural în care se înscrie, ținând seama de rolul social al strazilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.
- 9.10.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- 9.10.7. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.
- 9.10.8. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.
- 9.10.9. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă.
- 9.10.10. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- 9.10.11. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** există o serie de reguli particulare pentru comerț:
- cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului, precum și a situației sale originale; este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
 - ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.
- 9.10.12. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe minim **70%** din suprafață.
- 9.10.13. Pentru zonele funcționale **A, T și R** se recomandă următoarele:
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
- 9.10.14. Pentru zona funcțională **V** se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- 9.10.15. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L3 și L4**, în cazul învelitorilor de tip șarpantă, se recomandă ca acestea să nu fie vizibile din spațiu public, excepție fiind zonele pentru care acest tip de acoperire este caracteristic.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CĂMARA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
CĂMARA DE INGINERI
CĂMARA DE ECONOMIȘTI
CĂMARA DE JURISTI
CĂMARA DE ÎNTOPLĂCĂTORI
CĂMARA DE ÎNTOPLĂCĂTORI
CĂMARA DE ÎNTOPLĂCĂTORI
CĂMARA DE ÎNTOPLĂCĂTORI

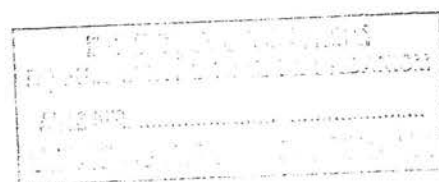
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

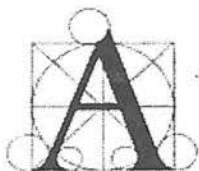


Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

9.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

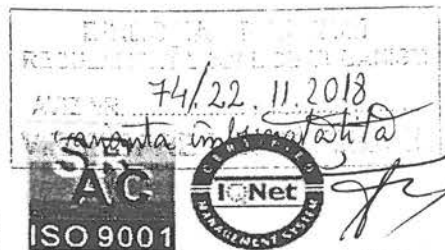
- 9.11.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.
- 9.11.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială).
- 9.11.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, orice construcție nouă de locuit și orice funcțiune putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București.
- 9.11.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 9.11.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran - în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, acestea trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- 9.11.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T** se recomandă ca toate conductele de alimentare cu gaze, situate în afara imobilelor să fie amplasate în subteran.
- 9.11.7. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A, R și T**, orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.
- 9.11.8. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A și V** se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine de retenție pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate. Bazinele aparente se recomandă a fi mascate sau decorate.
- 9.11.9. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, A și V**, conform studiilor de specialitate aprobate, se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 / 307.71.90 - fax 307.71.05 - cod fiscal R14771110



9.12. SPAȚII PLANTATE.

9.12.0. Transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste **3.000,00** mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de **20** mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de **5%** spații verzi publice.

9.12.1. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M, L, A și V** se prevăd următoarele:


- în baza Legii nr. 24/2007 actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi.
- prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47/2012 este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47/2012 se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață de spațiu verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească **10%** din suprafața totală a spațiului verde.

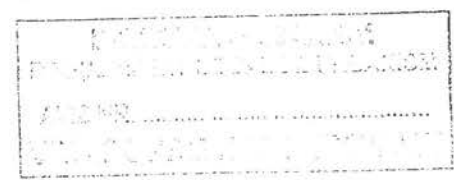
9.12.2. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se prevăd următoarele:

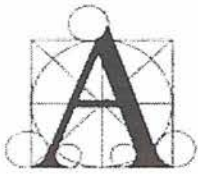
- realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafața mai mică de **1.000,00** mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de **1.000,00** mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **30%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- zonele verzi aferente ansamblurilor de locuințe colective se mențin neschimbate conform proiectelor inițiale și încadrării inițiale în categoria spațiu verde.
- conform prevederilor Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996 republicată, suprafața minimă de spații verzi este următoarea:





CATEGORIA	NORMĂ SPAȚII VERZI
1.1 CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE 1.1.1. - Sediul Parlamentului 1.1.2. - Sediul Președinției 1.1.3. - Sediul Guvernului 1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție 1.1.5. - Sediul Curții Constituționale 1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ 1.1.7. - Sedii de ministere 1.1.8. - Sedii de prefecturi 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului. 
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2 CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE 1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3 CONSTRUCȚII COMERCIALE 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului
1.4 CONSTRUCȚII DE CULT 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism
1.5 CONSTRUCȚII DE CULTURĂ 1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee 1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului



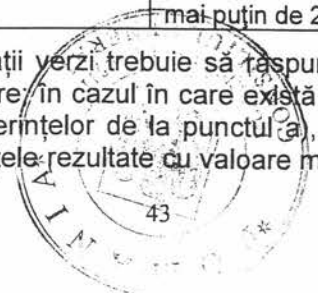


CATEGORIA	NORMĂ SPAȚII VERZI
1.6 CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT	
1.7 CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8 CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.2. - Stadioane 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi 1.8.4. - Săli de competiții sportive 1.8.5. - Patinoare artificiale 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului
1.9 CONSTRUCȚII DE AGREMENT	
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scurari	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului
1.10 CONSTRUCȚII DE TURISM	
1.10.1. - Hotel *-**** 1.10.2. - Hotel-apartament *-**** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-**** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului
1.11 CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
1.12 CONSTRUCȚII INDUSTRIALE	vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

CONFORM CU ORIGINALUL



e) Suprafața minimă de spații verzi trebuie să răspundă cumulativ cerințelor impuse de punctele a), b), d) anterioare: în cazul în care există diferențe de suprafețe rezultate din aplicarea cumulativă a cerințelor de la punctul a), b) și d), se vor lua în considerare pentru autorizare suprafețele rezultate cu valoare mai mare.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACT NR. 74/22.11.2018
romanta imbunatatita

CONFORM CU ORIGINALA

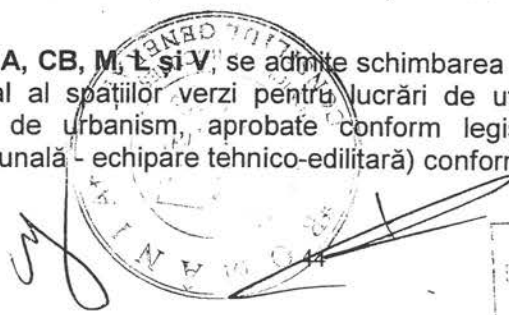


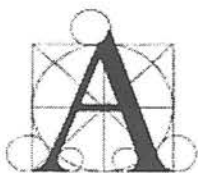
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



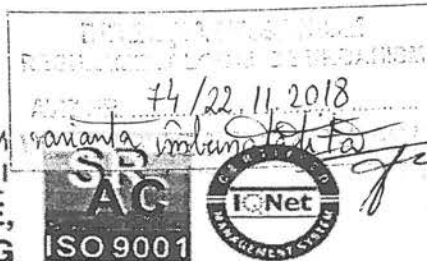
Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.12.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M, L și A**, intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- 9.12.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M, L și A** se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00** cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- 9.12.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M, L și A**, intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform legislației în vigoare, emise de către Primăria Municipiului București prin Direcția de Mediu.
- 9.12.6. Pentru subzonele funcționale **CA, CB, M, L și A**, în baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrișare se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie și Protecția Mediului, din cadrul C.G.M.B. și se vor raporta săptămânal Direcției Protecția Mediului și Educație Ecocivică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii uscați în proporție de **70-100%**, cei deznădăcinați, cei ce prezintă scorburi pe trunchi și ramuri, coronamente dezechilibrate și alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrișare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.
- 9.12.7. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M, L și A**, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații cu privire la protecția și conservarea spațiilor verzi:
 - a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
 - b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
 - c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
 - d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
 - e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
 - f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
 - g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
 - h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.
- 9.12.8. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, în zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.
- 9.12.9. Pentru zonele **CA, CB, M, L și V**, se admite schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare (activități de gospodărie comunală - echipare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.12.10. Pentru zonele **CA, CB, M, L și T**, amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă în limita a **80%** din toată suprafața terenului, cu mențiunea ca **10%** din aceasta să asigure deasupra subsolului o înălțime obligatorie de minimum **2 m** de strat vegetal.
- 9.12.11. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de **11,00** metri și exista o bandă de cel puțin **5,00** metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.
- 9.12.12. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, în grădinile de fațade ale echipamentelor publice, minimum **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.
- 9.12.13. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.
- 9.12.14. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotoare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp.
- 9.12.15. Pentru zonele **CA, CB, M și L**, se recomandă ca minimum **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- 9.12.16. Pentru zonele **CA, CB, M, L și A**, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 3.
- 9.12.17. Pentru zonele **CA, CB, M, L și A** se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.
- 9.12.18. Pentru subzonele **CA, CB, M, L și A**, parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum **1,20** metri înălțime.
- 9.12.19. Pentru zonele funcționale **A, T și R**, orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 9.12.20. Pentru zonele funcționale **A, T și R**, suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim **15,00** metri.
- 9.12.21. Pentru zona funcțională **A** se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim **15%** din suprafața zonei respective.
- 9.12.22. Pentru zonele funcționale **A, T și R**, suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp.
- 9.12.23. Pentru subzonele funcționale **A** se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

PROIECT DE ORDINANȚĂ
REGULAMENTUL DE ÎNȚEBERE
ANEXA 2
74/22.11.2018
Varianta în curs de aprobare

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.12.24. Pentru zona funcțională **V**, plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.
- 9.12.25. Pentru zona funcțională **V** se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- 9.12.26. Pentru zona funcțională **V**, pentru defrișarea vegetației din plantațiile de aliniament stradal situată la o distanță, față de imobil, gard împrejmuitoare, etc., mai mică de **2,00** metri pentru arbori și **0,50** metri pentru arbuști, vegetație care se află în administrarea compartimentelor de specialitate (A.L.P.A.B., Primăria Sectorului 3, respectiv Administrația Domeniului Public Sector 3), se va solicita emiterea avizului de defrișare și se va dispune plantarea în compensare în raport de **3** arbori la **1** arbore tăiat.
- 9.12.27. Pentru zona funcțională **T**, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei fiind "porțile" reprezentative de intrare.

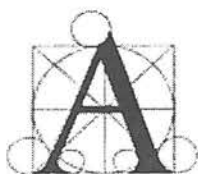
9.13. ÎMPREJMUIRI

- 9.13.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu.
- 9.13.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- 9.13.3. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- 9.13.4. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- 9.13.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L** se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de **2,50** metri pe limitele laterale și spate ale terenului.
- 9.13.6. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L, G, R și TDS**, împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de **2,50** metri.
- 9.13.7. Pentru zona funcțională **A** se recomandă următoarele:
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minimum **2,00** metri din care un soclu de **0,60** metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

CONFORM CU...
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
MINISTERUL DE INTERIORE ȘI PUBLICE
BUCUREȘTI

46

PROIECT DE ORDINANȚĂ
REGULAMENTUL DE ÎNȚEBERE



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

PROIECT DE REGULAMENT DE ÎMPREJMUIRI
REZOLUTIV DE ÎMPREJMUIRI

74/22.11.2018

varianta îmbunătățită



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.13.8. Pentru zonele funcționale **V, T, G, R și TDS**, se recomandă împrejmuiri transparente de maximum **2,00 metri** înălțime din care un soclu opac de **0,60 metri** dublate de gard viu.
- 9.13.9. Pentru zona funcțională **V**, spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare, fie prin parapet de **0,60 metri** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minimum **0,10 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
- 9.13.10. Pentru zonele funcționale **T, G și R**, în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitate necesară, de **2,00-2,50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.
- 9.13.11. Pentru zonele funcționale **T**, porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

9.14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- 9.14.1. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L și A**, posibilități de depășire a **CUT** sunt următoarele:
- proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0.** În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora P.U.Z.
- 9.14.2. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3, L și A**, calculul CUT se realizează astfel:
- a) C.U.T. în sensul prezentului Regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei;
 - b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.
- 9.14.3. Pentru subzonele funcționale **M2, M3 și L**, poate fi majorat prin cumulare cu maximum **0,5** pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).
- 9.14.4. Pentru zona funcțională **L**, modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor.
- 9.14.5. Pentru zonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și L**, poate fi majorat prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor. **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0.** În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora P.U.Z.

CONFORM CU ORIGINALUL



MAPA 74/22.11.2018

serviciu de urbanism
A

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 9.14.6. Pentru subzona funcțională L poate fi majorat prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele care își modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcelă cu o suprafață de min. 700 mp.) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).
- 9.14.7. Pentru subzona funcțională L poate fi majorat prin cumulare cu maximum 0,5 pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulație, spre piețe importante sau situate la o distanță mai mică de 500 m. de un spațiu public plantat cu o suprafață de min. 1,0 ha.

ART. 10.

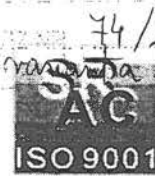
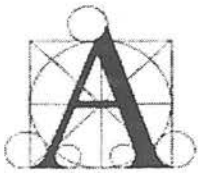
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- 10.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - (3) înălțimea maximă admisă.
- 10.2. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și astfel este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.
- 10.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:
- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
 - (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului Capitalei).
- 10.4. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:



C	- ZONA CENTRALĂ
CP	- SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURALE-URBANISTICE
CP1	- subzona centrală protejată structurată - în care regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zonă reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent; se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"
CP4	- subzona nucleului central comercial și de afaceri - pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală (fronturile aferente Bd. IC Brătianu).
CA	- SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE
CA1	- subzona centrală constituită
CA2	- subzona centrală destructurată sau în curs de constituire





CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB1-Zpr - subzona serviciilor publice dispersate în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate;

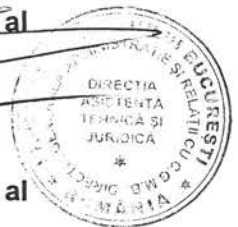
CB1a - subzona unităților de învățământ

CB1a - Zpr - subzona unităților de învățământ în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate;

CB3 - subzona polilor urbani principali;

CB3-Zpr - subzona polilor urbani principali în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate;

CONFORM CU ORIGINALA



M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚII PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte *

M2-Zpr - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

M3-Zpr - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate





L - ZONA DE LOCUIT

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI:

L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcele tradiționale/spontane

L1a-Zpr - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcele tradiționale/spontane situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

L1b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;*

L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;**

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

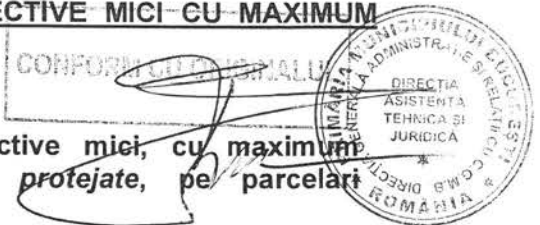
L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

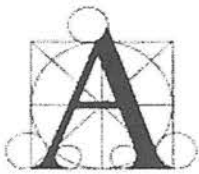
L3a-Zpr - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

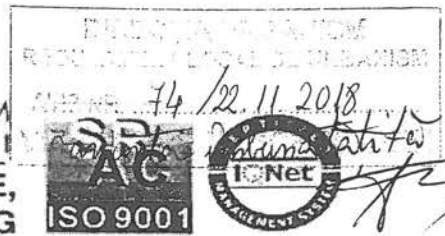
L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

L4a-Zpr - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor carosabile, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale

V3 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement

V3b - complexe și baze sportive

CONFORM CU ORIGINALUL

V4 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

V5 - SUBZONA CULOARELOR DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ ȘI CF

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

A1 - SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

T2-Zpr - subzona transporturilor feroviare în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

G.2 - SUBZONA CIMITIRELOR

G.2a - subzona cimitirelor din afara zonei protejate

TDS/S1 - ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S1-Zpr - terenuri cu destinație specială aflate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE



TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

C ZONA CENTRALĂ

CONFORM CU ORIGINALUL



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

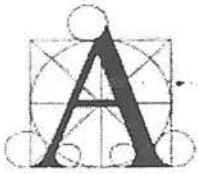
Fragmentul de zonă centrală prezent în interiorul limitelor sectorului 3 al mun. București prezintă particularitățile întregii ZONE CENTRALE a municipiului București caracterizată de: *concentrarea cea mai compactă de țesut urban și clădiri protejate, făcând parte din zona istorică a orașului, concentrarea unei bune părți a instituțiilor publice de importanță internațională, națională și municipală, concentrarea celor mai importante spații urbane reprezentative ale capitalei (străzi, piețe, scuaruri) și prezența unor arii strategice de dezvoltare a orașului, moștenire a intervențiilor de demolare și restructurare majoră care au avut loc în anii 80 în capitală (zona "București 2000").*

Dezvoltarea sa istorică face că zona centrală să poată fi caracterizată în prezent ca o zonă eclectică, *coerentă în diversitatea ei*, ale cărei trăsături principale sunt: *fragmentarea contrastantă a parcelarului, absența alinierii la cornișă a clădirilor, absența (cu excepții notabile) a unității stilistice a fronturilor construite, alăturarea unor moduri de construire total diferite (rezultat al unor concepții diferite asupra orașului și/sau al evoluției în etape distincte a orașului), coexistența unor modele arhaice (cvasi rurale) de folosință a spațiului cu unele moderne etc.*

În același timp, zona centrală a sectorului 3 prezintă și o serie de **aspecte negative** (disfuncționalități):

- prezența spațiilor urbane destructurate prin neglijarea întreținerii fondului vechi construit precum și prin denaturarea țesutului urban prin intervențiile brutale din anii '80 (confiscarea proprietăților, demolări).
- prezența unor bariere fizice în interiorul țesutului urban (cale ferată, cornișă, traseu rețele edilitare, șosea etc) care nu au putut fi surmontate prin legături și au generat zone cu deficient de dezvoltare și cu segregări sociale.
- prezența unei rețele stradale orientate aproape exclusiv către auto mobilitate; prezența în număr mic a traseelor pentru pietoni și piste de biciclete.
- disfuncții în organizarea circulației majore a zonei - o serie de legături vitale pentru bună funcționare a orașului ne fiind încă realizate și supraîncărcând cu trafic alte artere cu vocație de promenadă pietonală.
- există încă în zona centrală sau la limita ei o serie de activități (de regulă industrii, depozite sau stații de întreținere auto) incompatibile cu statutul de zonă centrală.
- prezența unui număr încă redus de spații plantate sau spații de tip piațetă/scuar în interiorul țesutului vechi și în relație cu principalele zone de atractivitate publică.

Diversitatea și lipsa de omogenitate a zonei au devenit un element de particularitate și de farmec recunoscut. Prezentul Regulament în continuitatea viziunii exprimate și în PUG și în PUZ Sector 3 anterior, urmărește menținerea acestui caracter intrinsec al zonei centrale, concomitent cu propuneri de intervenții operabile la nivelul activității de autorizare a executării lucrărilor de construcții din cadrul structurii de specialitate a Primăriei Sectorului 3, și care urmăresc să elimine sau să diminueze disfuncționalitățile rezultate în urma analizei critice a situației existente.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

Pentru a face posibile diferențierile rezultate din analizele morfologice, funcționale, de configurație a cadrului spațial, a spațiilor plantate, a regimului juridic și tehnic, zona a fost subîmpărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

CP	SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-----------	---

CP1a - subzona centrală protejată structurată - în care regulamentul urmărește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă, dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri - pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală (fronturile aferente Bdului IC Brătianu)

CA	SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE
-----------	--

CA1 - subzona centrală constituită - în care regulamentul urmărește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă

CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire

CB	SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ
-----------	--

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB1- Zpr - subzona serviciilor publice dispersate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;

CB1a - subzona unităților de învățământ;

CB1a- Zpr - subzona unităților de învățământ în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;

CB3 - subzona polilor urbani principali

CB3- Zpr - subzona polilor urbani principali în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

CP	SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-----------	---

CP1 (CP1a), CP4

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și este inclusă în sectorul 3 al capitalei, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține o serie din marea majoritate a monumentelor de arhitectură din București, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se găsesc importante și reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ANEXA 2 74/22.11.2018
Cronograma im. mar. 2018

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

Conform PUG - Prin regulament se accentuează caracterul nucleului tradițional comercial și de afaceri, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent.

CONFORM CU ORIGINALUL

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism P.U.D. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.



Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusă peste nucleul istoric (subzona Lipscani și subzona Sf. Gheorghe) ce vor fi avizate și de Ministerul Culturii.

Pentru Zonele:

(iii) Bd. Carol I- Bd. I.C. Brătianu- Bd. C. Coposu- Calea Călărașilor- Bd. Hristo- Botev- Calea Moșilor, segmentul vechi, inclusiv zonele de protecție

(iv) Republica- Malaxa, inclusiv zonele de protecție

Este necesară elaborarea prioritară a unor PUZ-uri de intervenție.

Până la aprobarea PUZ-urilor de intervenție se aplică prevederile PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1. - 3

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

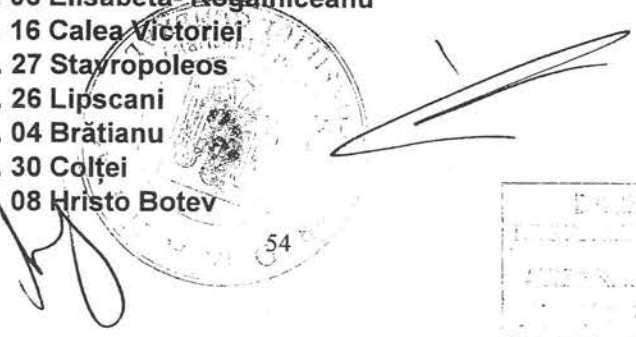
ART.4- 14

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

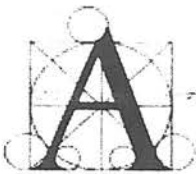
ART. 15 - 16

SE APLICĂ PREVEDERILE PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009

- Zona protejată nr. 06 Elisabeta- Kogălniceanu
- Zona protejată nr. 16 Calea Victoriei
- Zona Protejată nr. 27 Stavropoleos
- Zona Protejată nr. 26 Lipscani
- Zona Protejată nr. 04 Brătianu
- Zona Protejată nr. 30 Colței
- Zona Protejată nr. 08 Hristo Botev



Stamp and signature area at the bottom right of the page.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307 71.90 fax 307.71 05 cod fiscal R14771110

- Zona Protejată nr. 31 Căimăței
- Zona Protejată nr. 36 Negustori
- Zona Protejată nr. 22 Mântuleasa
- Zona Protejată nr. 64 Parcelarea Mămulari
- Zona Protejată nr. 75 Parcelarea Strehaia
- Zona Protejată nr. 38 Zona Labirint
- Zona Protejată nr. 01 Moșilor
- Zona Protejată nr. 03 Calea Călărașilor



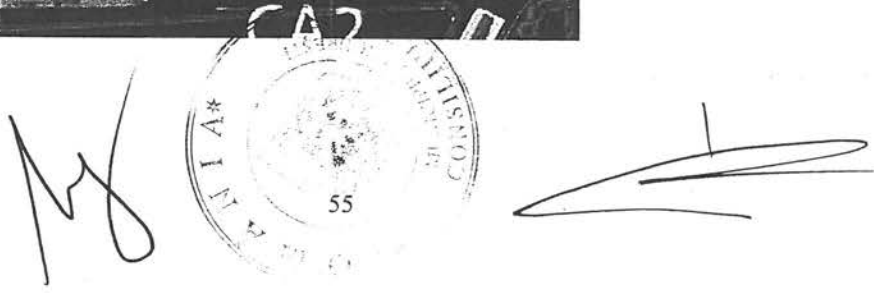
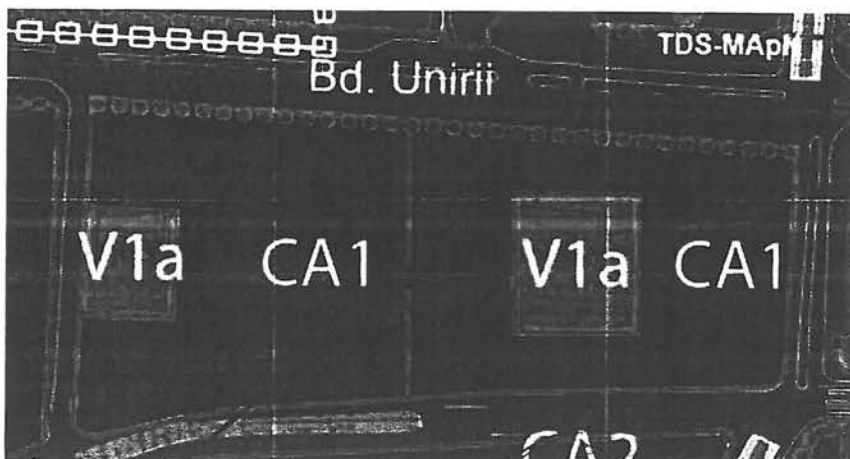
CA SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

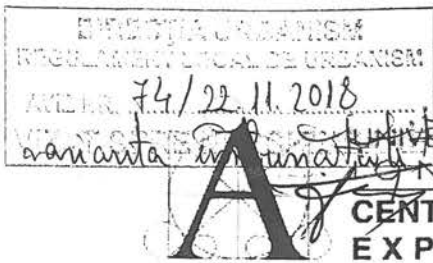
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona situată în afară zonei protejate se caracterizează prin capacitatea de susținere și întărire a nucleului central, cu polarități semnificative atât spațial cât și funcțional, dezvoltând, pe teritoriul sectorului 3, terenurile libere sau parțial libere din arealul "București 2000", zone care încă așteaptă să se integreze pe deplin orașului. Prevederile regulamentului asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții, urmăresc extinderea zonei centrale tradiționale în concordanță cu cerințele funcționale și arhitectural – urbanistice actuale și permit aplicarea concluziilor concursului internațional "București 2000".

Subzona CA se compune din următoarele subzone:

- CA1 - Subzonă centrală cu funcțiunea de centru de afaceri cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu și discontinuu (amplasament strategic-fundațiile fostei Bibliotecii Naționale sau "terenul Esplanada"/ Bd. Unirii)
- CA2 - Subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu;





CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA. Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București¹

Prin excepție de la prevederile din prezentul Regulament care reglementează UTR CA1, pentru amplasamentul denumit generic „Esplanada”, care este delimitat de arterele de circulație: la Nord bulevardul Unirii – la Sud bulevardul Octavian Goga și parțial pasajul Mărășești – la Est str. Nerva Traian – la Vest bulevardul Mircea Vodă, se stabilesc reglementările speciale enunțate în cele ce urmează.

Programul de reconversie funcțională a amplasamentului Esplanada presupune dezvoltarea unui proiect de regenerare urbană în cadrul căruia să fie integrate Cartierul pentru Justiției și proiecte investiționale inițiate de Primăria Municipiului București. Se va urmări o dezvoltare proporțională pe amplasamentul intitulat generic “Esplanada”, astfel încât suprafața de teren alocată pentru cele două proiecte să fie echilibrată, respectiv egală. Astfel, 1/2 din suprafața întregului amplasament, cea vestică, localizată în vecinătatea Bibliotecii Naționale a României (B-dul Mircea Vodă) va fi dedicată proiectului “Cartierul pentru justiție”, delimitată în condițiile legii, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora. Cealaltă jumătate a aceluiași amplasament, localizată în vecinătatea străzii Nerva Traian, va fi dedicată proiectelor inițiate de Primăria Municipiului București, delimitată în condițiile legii, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora.

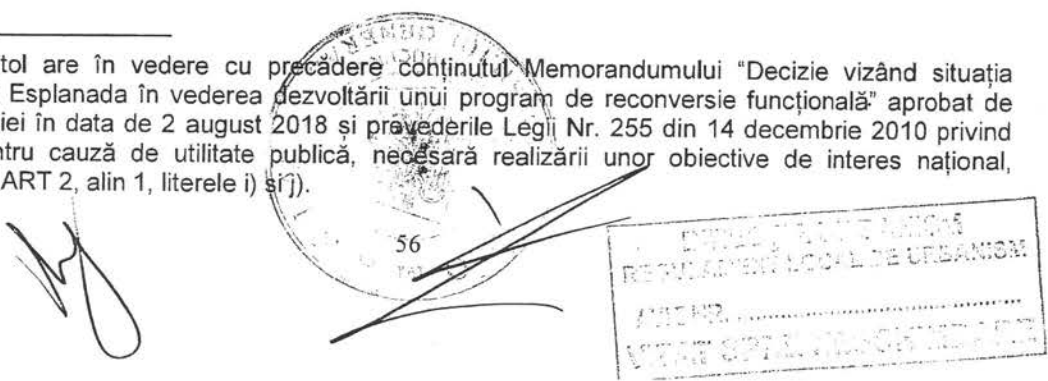
În vederea implementării obiectivelor de utilitate publică „Cartierul pentru Justiție” și proiectelor de interes public local ale Municipiului București, se identifică prin Planșa de Reglementări amplasamentul care va putea sta ulterior la baza, din punct de vedere tehnic, juridic și economic - a culoarului de expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile dispozițiilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

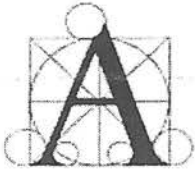
„Pentru amplasamentul „Esplanada” se prevede interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea de documentații PUD, pentru fiecare obiectiv în parte („Cartierul pentru Justiție,” și proiectele de interes public):

Prevederile prezentului regulament aferente **CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București** se completează în mod corespunzător cu dispozițiile legale în vigoare.

Întregul amplasament CA1 va putea sta ulterior la baza, din punct de vedere tehnic, juridic și economic - a culoarelor de expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile dispozițiilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de evoluția ulterioară a situației juridice, fără a se limita la terenurile propuse la acest moment pentru expropriere și la terenurile domeniul privat al Municipiului, conform conținutului actual al Cărilor Funciare

¹ Prezentul capitol are în vedere cu precădere conținutul Memorandumului “Decizie vizând situația amplasamentului Esplanada în vederea dezvoltării unui program de reconversie funcțională” aprobat de Guvernul României în data de 2 august 2018 și prevederile Legii Nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART 2, alin 1, literele i) și j)).

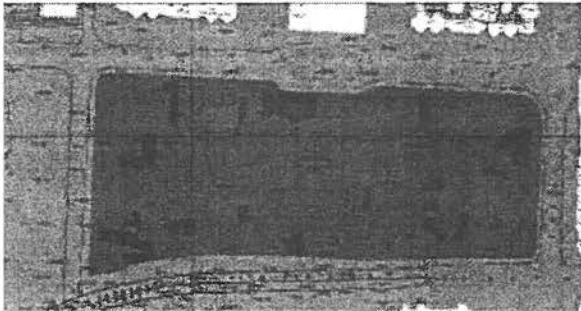




UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

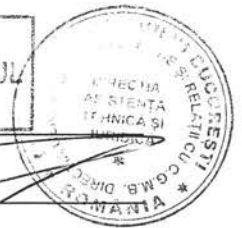


Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



---	LIMITA SECȚIUNII
■	TERENURI PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN - DOMENIU PRIVAT (PROIECT ESPRANCA)
■	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DOMENIU PRIVAT AL STATULUI
■	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
■	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
■	TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALĂ BUCUREȘTI - DOMENIU PRIVAT (PROIECT ESPRANCA)
■	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
■	TERENURI ÎN STATUL STATUT JURIDIC EXPERT
■	TERENURI DESTINATE PENTRU EXPLOATARE

CONFORM CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

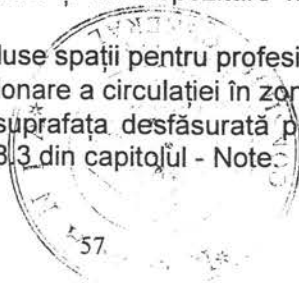
ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CA1, CA2

1) Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță ~~supra~~ municipală și municipală rezultate în urmă procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare a Aglomerației Urbane București a Regiunii 8 București-Ilfov și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă

2) Se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:

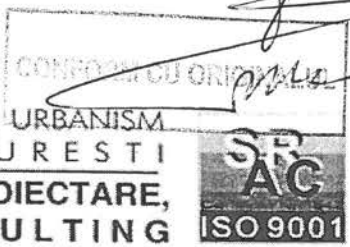
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații (releu infrastructura);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu pază interioare, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- cazino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zonă centrală protejată
- locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor punctului 8.3 din capitolul - Note.



74/22.11.2018
varianta 1



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Pentru zona afectată de obiectivul „Cartierul pentru Justiție”:

- funcțiuni aferente construcțiilor administrative necesare funcționării sistemului judiciar, inclusiv pentru infrastructura acestora;
- Schema funcțională a Cartierului pentru justiție va avea în vedere gruparea spațiilor destinate instanțelor de judecată, precum și a parchetelor de pe lângă acestea, cu sediul în București (săli de judecată, arhive, birouri pentru judecători și procurori, grefieri, personal contractual și auxiliar, spații tehnice etc), precum și a altor instituții din sistemul judiciar, precum Consiliul Superior al Magistraturii, Institutul Național al Magistraturii, Școala Națională de Grefieri. Așadar, în funcție de spațiul disponibil, pot fi avute în vedere și alte obiective de investiții aferente sistemului judiciar, în cadrul proiectului de reabilitare urbană.

Pentru zona afectată de obiectivul care cuprinde proiectele de interes public local ale Municipiului București:

- funcțiuni aferente construcțiilor administrative, sociale și culturale, de interes public local, inclusiv pentru infrastructura acestora;
- alte funcțiuni specifice centrelor orașelor mari, în condițiile legislației naționale și reglementărilor locale aplicabile, inclusiv pentru infrastructura acestora.

Ponderea terenurilor cuprinse în perimetrul proiectului Esplanda este prezentată în Anexa 2.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CA1 + CA2

- 1) se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor- comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.;
- 2) se admit la parterul clădirilor cu front la domeniul public funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- 3) se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- 4) se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză

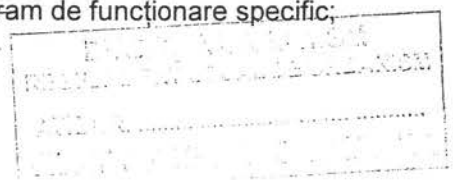
CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

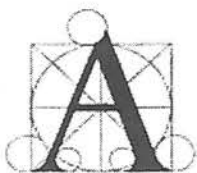
Pentru zona afectată de obiectivul „Cartierul pentru Justiție”:

- se admit în baza documentațiilor de proiectare subsecvente și alte activități pentru deservirea instituțiilor, personalului instituțiilor sau a publicului justițiabil, precum restaurante, cafenele, terase, librării, centre de fotocopiare, sedii pentru exercitarea profesiilor juridice liberale etc.;

Pentru zona afectată de obiectivul care cuprinde proiectele de interes public local ale Municipiului București:

- se admit în baza documentațiilor de proiectare subsecvente și alte funcțiuni care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

INSTITUTUL NAȚIONAL DE
REGULARE ÎN CALITATE DE VIAȚĂ
ANEXA 74/22.11.2018
AG
I-Net
MANAGEMENT SYSTEMS
ISO 9001

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771149

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CA1 + CA2

- 1) se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Pentru zona afectată de obiectivul „Cartierul pentru Justiție” sunt interzise orice activități sau lucrări care nu servesc sau nu sunt conexe sistemului judiciar și care aduc atingere arhitecturii, amenajării și perturbă buna desfășurare a activității judiciare.

Pentru zona afectată de obiectivul care cuprinde proiectele de interes public local ale Municipiului București, sunt interzise orice activități sau lucrări care pot aduce atingere arhitecturii, amenajării sau bunei funcționări a întregului ansamblu.

Pentru întreg amplasamentul „Esplanada”, incluzând zona afectată de obiectivul „Cartierul pentru Justiție” și zona afectată de obiectivul care cuprinde proiectele de interes public local ale Municipiului București, sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- a) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- c) depozitare en-gros;
- d) depozitare pentru vânzări a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- e) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- f) activități poluante, platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

SECTIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

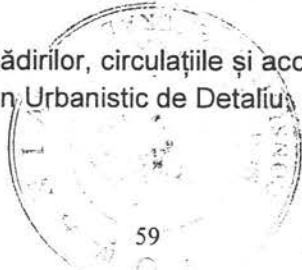
ART.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSUNI)

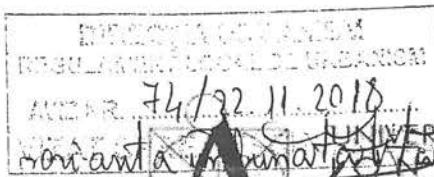
CA1 + CA2

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6;
- 2) Parcela poate fi adusă în CONDIȚII de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- 3) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri.

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Condițiile care privesc amplasarea clădirilor, circulațiile și accesele, precum și aspectul exterior al clădirilor vor fi stabilite la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CA1+CA2

1) În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele CONDIȚII:

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu **10,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente,
- Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic;

2) se vor respecta prevederile capitolului 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3., 9.4.4, 9.4.5. 9.4.6, 9.4.7, 9.4.8.

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Condițiile care privesc amplasarea clădirilor, circulațiile și accesele, precum și aspectul exterior al clădirilor vor fi stabilite la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu;

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA1+CA2 – se vor respecta prevederile capitolului 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6.

CA1- Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Condițiile care privesc amplasarea clădirilor, circulațiile și accesele, precum și aspectul exterior al clădirilor vor fi stabilite la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1) **CA1 + CA2** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4.

2) **CA2** - curțile pot fi construite în proporție de **75 %** compact între aliniamentul posterior situat la **20,00** metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de **2** niveluri (maxim **8** metri).

CA1- Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

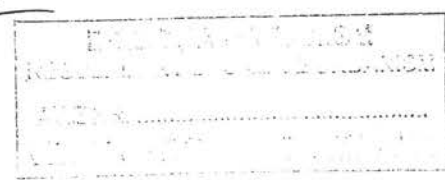
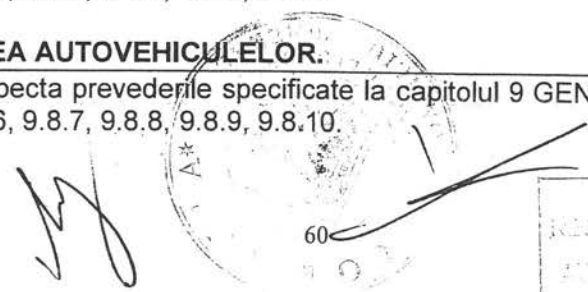
Condițiile care privesc amplasarea clădirilor, circulațiile și accesele, precum și aspectul exterior al clădirilor vor fi stabilite la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu;

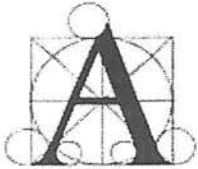
ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CA1 + CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CA1+CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7, 9.8.8, 9.8.9, 9.8.10.





CA1- Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei respectiv, în afara circulațiilor publice;

Proiectarea parcajelor și calculul necesarului de parcaje se vor face conform normativelor în vigoare; se admite concesionarea locurilor de parcaj adiacent, dacă acesta este situat la o distanță de maxim **500 m** de amplasament;

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) **CA1 + CA2** - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniere, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0 metri** continuat cu tangenta sa la **45 grade**;

Lățimea străzii între aliniere(metri) / profele standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 o la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri = 13 m. (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

- 2) se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate-marcate pe Planșa de reglementări (intersecții de străzi, piațete, cornișe).

- 3) pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.4, 9.9.5., 9.9.9.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

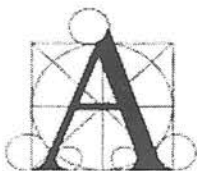
- 1) CA1 + CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12, 9.10.15

ART. 11a - INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

- 1) - vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate, următoarele categorii de imobile:
 - a. imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente LMI
 - b. pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
 - c. elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiri din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus
- 2) Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.
- 3) Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- 4) Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general a ansamblului arhitectural.
- 5) Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- 6) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

ART. 11b - REGULI PARTICULARE PENTRU COMERT

- 1) Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public
- 2) Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- 3) Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis



ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) CA1 + CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) CA1 + CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18, 9.12.19.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) CA1 + CA2 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.

CA1 - Obiectiv de utilitate publică: proiectul de regenerare urbană și reconversie funcțională a amplasamentului „Esplanada”, incluzând „Cartierul pentru Justiție” și proiecte de interes public local ale Municipiului București

Nu se admite realizarea de împrejmuiri cu excepția zonelor în care accesul publicului este restricționat.

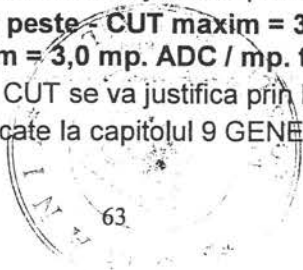
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

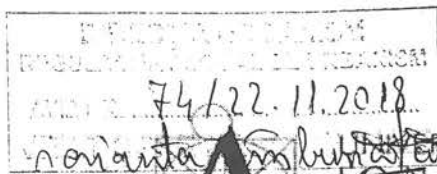
ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streășini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,0 mp., suprafața inclusiv, intra în suprafața construită.
- 2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor
- 3) CA1 - POT maxim = 75% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.
- 4) CA2 - pentru clădiri cu 6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70% , cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- 5) pentru clădirile sub 6 niveluri - P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CA1 - nu se limitează, recomandabil să nu se depășească 4,5 mp. ADC / mp. teren;
- 2) în cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.
- 3) CA2 - pentru clădiri cu 6 niveluri și peste - CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren pentru clădirile sub 6 niveluri - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren;
- 4) în cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.
- 5) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.5





CONFORM CU ORDINUL NR. 1/2011

INSTITUȚIA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

CB SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține o parte dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate.

Prezența centralităților secundare în raport cu centrul principal / tradițional al orașului este importantă pentru echilibrul dezvoltării orașului, asigurând, pe de o parte, relaxarea presiunii de dezvoltare pe centrul istoric (putându-i, în acest fel, asigura mai ușor protecția de care are nevoie) și pe de altă parte, afirmarea unor nuclee specializate în arealul pericentral și periferic, cu rol în stimularea comunitară și regăsirea identității unor cartiere mai puțin performante la acest capitol.

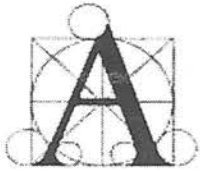
Subzona conține atât țesuturi urbane bine constituite, în parcelare dimensionate corespunzător încărcării urbane, cât și terenuri în zone destructurate, unele aferente unor foste industrii, sau de zone de depozitare/transport, pentru care sunt necesare studii suplimentare în vederea conformării urbanistice.

Pentru UTR CB1- Zpr, CB1a- Zpr, CB3- Zpr respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1. **CB1** - instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.
2. **CB1a** - unități de învățământ
3. **CB3** - instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatică; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu spațiu special pentru profesiuni liberale, învățământ superior și de formare continuă;
 - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
 - locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor punctului 3 din capitolul 8 – Note.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) **CB1, CB1a** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- 2) **CB3** - întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- 3) **CB1 + CB1a + CB3** - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- 4) **CB3** - se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

CONFORM CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CB1 + CB1a + CB3

- 1) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de **1.000,00 mp** și un front la stradă de minim **30,00 metri**;
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6, 9.3.7.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3., 9.4.4, 9.4.5. 9.4.6, 9.4.7, 9.4.8;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

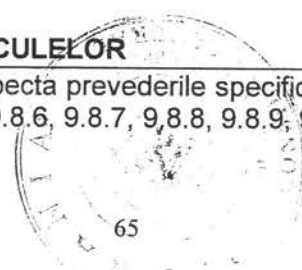
- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9.
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) **CB1 + CB1a + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7, 9.8.8, 9.8.9, 9.8.10.



DIRECȚIA ROMÂNĂ DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 74/22.11.2018
 ROMANIA



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
 MINCU - BUCUREȘTI
 CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
 EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

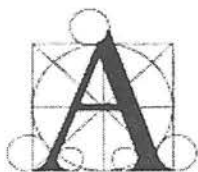
1) **CB 1 + CB1a** - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Lățimea străzii între alinieri (metri) <i>l</i> profele standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

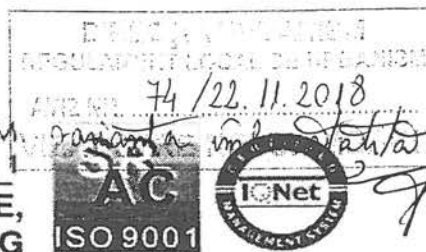
- 2) pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținând-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- 3) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.4, 9.9.5, 9.9.9.
- 5) **CB 3** - nu se limitează înălțimea clădirilor.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a CONDIȚIILOR de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

66



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINICU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) **CB1+CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12, 9.10.15

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) **CB1 + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII PLANTATE

- 1) **CB1 + CB3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18, 9.12.19
- 2) În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) **CB1 + CB** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.
- 2) **CB 3** - spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

CONFORM CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

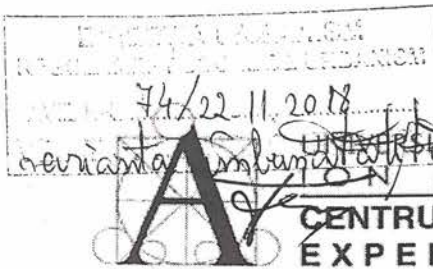
ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) **CB1 + CB1a** - POT maxim = **50%**
- 2) **CB3** - POT maxim **70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **80 %** cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) **CB1 + CB1a** - CUT maxim = **2,4 mp.ADC/mp.teren** pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim **2,2** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.
- 2) **CB 3** - CUT maxim = **4,5 mp.ADC/mp.teren**
- 3) **CB1+CB1a+CB3** - se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.5





Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

M ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Preluând elementele specifice exprimate în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București aferent Planului Urbanistic General „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.”

Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor Sectorului 3 al Municipiului București în înțelesul prezentului Regulament este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se poate regăsi, diferențiată ca statut, amploare și grad de complexitate, atât în perimetrul central al Municipiului București, cât și în exteriorul acestuia. De asemenea, se poate identifica o zonă mixtă-în curs de configurare-adiacent principalelor artere stradale și penetrații rutiere în oraș, sau punctual, în zone industriale care prezintă tendința de reconversie funcțională, concomitent cu atractivitatea pentru COMERȚ, birouri, servicii.

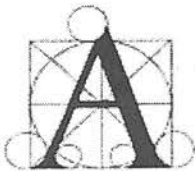
În cuprinsul perimetrului Sectorului 3 al Municipiului București, așa cum este marcat în planurile de Reglementari & Zonificare funcțională, se pot întâlni următoarele diferențieri :

I - Diferențieri din punct de vedere al **statutului actual** al zonei:

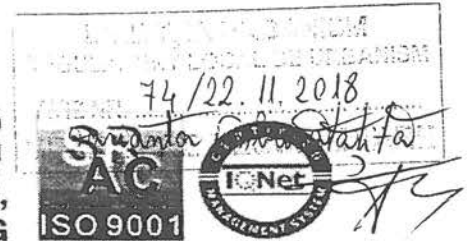
- zone mixte constituite și funcționând ca atare și în prezent
- teritorii ocupate și destinate inițial în exclusivitatea funcției rezidențiale, dar care prin dezvoltarea orașului se găsesc în prezent pe trasee importante de legătură între zona centrală și alte zone funcționale importante ale orașului constituind potențiale dezvoltări direcționate ale zonei centrale
- teritorii situate în imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu funcțiuni incompatibile cu aceasta în care este necesară reconversia funcțională în funcțiuni de dotări, servicii și locuire. În același timp dimensiunile și situarea lor în oraș nu le permite deocamdată să aspire la găzduirea unor funcțiuni de importanță supra municipală și municipală

II - Diferențieri din punct de vedere al **potențialului de dezvoltare viitoare**:

- teritorii cu funcționalitate mixtă existentă sau viitoare situate în zone cu infrastructură puternic dezvoltată, capabilă să asigure accesibilitatea și staționarea în zonă a unui public numeros, și o utilizare intensivă a terenului
- teritorii cu funcționalitate mixtă, situate în zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientală ridicată, atractive pentru amplasarea de birouri și servicii, dar cu potențial redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic și staționare auto. Aceste teritorii au disponibilități limitate de transformare a cadrului spațial fără a distruge valorile ambientale amintite anterior. În aceste zone deși mixitatea este acceptată sunt stabiliți coeficienți de utilizare a terenului care să descurajeze apariția unor fenomene de speculă imobiliară



CONFORM CU PLANUL
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local urmărește:

1. **Păstrarea și încurajarea și întărirea mixității funcționale precum și diferențierea justă a zonei mixte - funcție de locația și rolul său în teritoriul sectorului**
2. **Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a Bucureștiului în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă**
3. **Înlocuirea funcțiunilor incompatibile și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită**

Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) diferențiați, care, utilizați în paralel cu alte instrumente (taxe și impozite diferențiate) vor permite Consiliului Local al Sectorului 3 să pună în practică o politică urbană. Totodată, pentru asigurarea unei eficiențe sporite a banilor publici este propusă utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptând și încurajând un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat în zonele care beneficiază de transport în comun de mare capacitate.

De asemenea, este acceptat un CUT majorat în zonele propuse pentru reconversie funcțională (zonele industriale slab ocupate care conțin o rezervă importantă de teren pentru dezvoltări ulterioare), pentru a încuraja și grăbi acest proces.

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin PUZ "Zone construite protejate - București" - sunt preluate reglementările stabilite prin PUZ-ul amintit.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu certă valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subtilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru a face posibile obiectivele enunțate anterior și urmărite prin regulament zona a fost împărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

M1 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte *

M2-Zpr - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

M3-Zpr - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate



M1 - SUBZONĂ MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - 3

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - 14

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - 16

SE APLICĂ PREVEDERILE PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009

- Zona protejată nr. 03 Calea Călărașilor
- Zona protejată nr. 19 Traian
- Zona protejată nr. 36 Negustori
- Zona protejată nr. 37 Sfântul Ștefan
- Zona protejată nr. 38 Labirint

CONFORM CU ORIGINALUL



M2 - SUBZONĂ MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte *

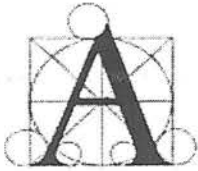
M2-Zpr - SUBZONĂ MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte * situate în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

M3-Zpr - SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri situate în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate

Pentru UTR M2- Zpr, M3- Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istoric Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.





SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

1) **M2+M3** - Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- COMERȚ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu respectarea prevederilor specificate la capitolul 8 - Note, punctul 8.3

CONFORM CU ORIGINALUL



ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) **M2+M3** - spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc;
 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7.
- 2) orice intervenție în zonele protejate **M1** vor respecta prevederile legii; se recomandă menținerea activităților inițiale sau introducerea activităților compatibile cu caracterul zonei protejate
- 3) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București.

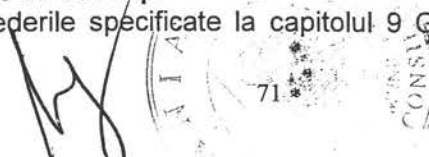
ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

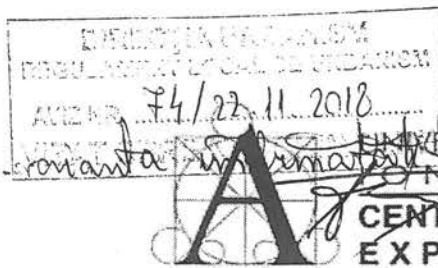
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) **M2+M3** - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
 - în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe și alte servicii private este de **300 mp**.
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6.





UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 m.
- 2) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.4.5, 9.4.6, 9.4.7, 9.4.8, 9.4.12.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

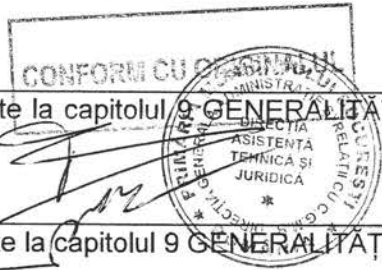
- 1) **M2+M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul.9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6, 9.5.7, 9.5.8, 9.5.9, 9.5.10, 9.5.11.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) **M2+M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4, 9.6.6.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) **M2+M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.



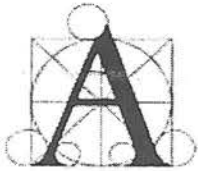
ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) **M2+M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) **M2+M3** - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între alinieri (metri) <i>l</i> / <i>profele standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 m. (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 m. (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri



Lățimea străzii între alinieri (metri) / profele standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6m = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01 - 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8m = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

CONFORM CU ORIGINALUL



- 2) pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținând-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei;
- 3) în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.5, 9.9.9;
- 5) M2- se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări, în baza PUZ cu ilustrare de arhitectură.

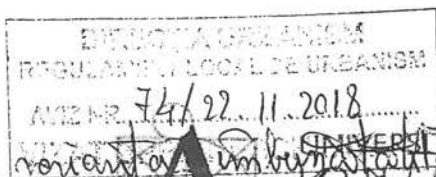
Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a CONDIȚIILOR de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) M2 + M3 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12, 9.10.15.

ART. 11a - INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

- 1) vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente aflate pe LMI
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejurimi din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 2) Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași CONDIȚII ca și pentru elementele exterioare.
- 3) Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt premise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior
- 4) Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural
- 5) Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- 6) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorațiuni) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

ART. 11b - REGULI PARTICULARE PENTRU COMERT

CONFORM CU ORIGINALUL

- 1) Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de crearea unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațadă totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale
- 2) Este admisă și recomandată reconversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public - **M2, M3**
- 3) Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- 4) Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

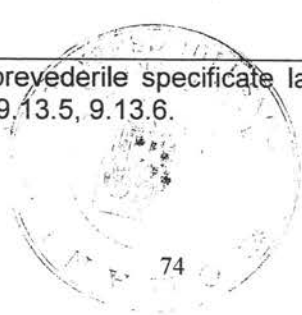
- 1) **M2 + M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

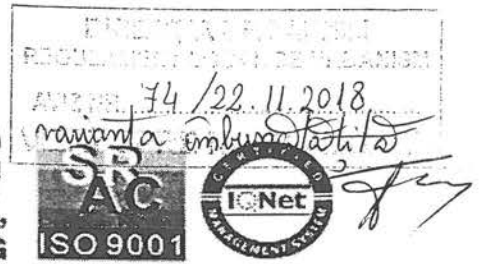
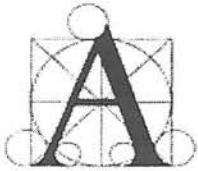
ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) **M2 + M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18.
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) **M2 + M3** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.





SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) M2 - POT maxim = 70%
- 2) M3 - POT maxim = 60%

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) M2 - CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren
- 2) în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- 3) pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- 4) M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- 5) în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- 6) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.5.



L ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul Sectorului 3 al Municipiului București cuprinde în teritoriul său și zone cu caracter eminent rezidențial. Datorate dezvoltării în timp a orașului, aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii, după următoarele criterii:

I. gradul de protecție:

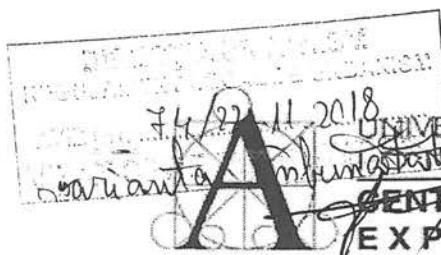
- a) zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului delimitat prin PUZ "Zone construite protejate" grupând construcții cu o valoare arhitecturală ridicată
- b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitecturale ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularități a acesteia

II. tipologia fondului construit existent:

- a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcela individuală
 - a1 - parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni
 - a2 - parcelări planificate, rezultat al unei intervenții pe bază de regulament corect pus în aplicare
- b) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri:
 - b1 - locuințe cu locuințe de înălțime medie - blocuri cu până la P+4 niveluri
 - b2 - locuințe colective înalte - blocuri cu înălțime de P+8 - P+14 niveluri

III. tipologia parcelarului

- zone rezidențiale - parcelări tradiționale, spontane
- zone rezidențiale proiectate în perioada interbelică
- zone rezidențiale proiectate, noile extinderi sau enclave neconstruite (în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament/adaptare după Regulamentul local de urbanism din 1935).



IV. CONDIȚIILE de mediu și context social

- locuire în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei
- zone rezidențiale loturi subdimensionate
- zone rezidențiale fără rețele edilitare - în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii
- enclave cu probleme sociale recurente

CONFORM CU ORIGINALUL



Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul perimetrului Sectorului 3 al Municipiului București urmărește:

- Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogenază, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale.
- Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii - și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia
- Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală.
- Stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală lipsite de spații verzi publice amenajate (în mod special în zona de nord-est a perimetrului central)
- Mentținerea și întărirea specificului Bucureștiului de "oraș grădină", caracter dat atât de spațiile verzi publice existente dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu front întrerupt și cu grădini vizibile din stradă.

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul Regulament zona de locuit a fost subîmpărțită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI

- L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane*
- L1a-Zpr** - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate
- L1b** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate

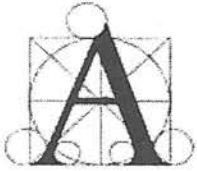
L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

- L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate
- L2b** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate

L3 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

- L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- L3a - Zpr** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI

CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

ISO 9001



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

74/22.11.2018
varianta imbunatatita

L4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI,
SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

L4a-Zpr - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul sectorului 3, această subzonă conține cu precădere locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelări tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L1A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE, SPONTANE *

Pentru L1a- Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

CONFORM CU ORIGINALUL



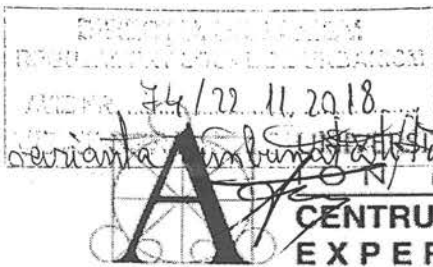
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- 2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- 3) scuaruri publice.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;
- 2) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- 3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- 4) este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.6.



INSTITUTUL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINICU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CONFORM CU ORIGINALUL

- 1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- 2) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 3) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 4) stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)

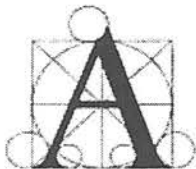
- 1) Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele CONDIȚII cumulate:
a - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzonele L1a		Dimensiune minimă în celelalte subzone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	6	150	6
Cuplat	200	12	150	9	250	9
Izolată	200	12	150	12	350	12

- b - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- 2) o parcelă poate fi adusă în CONDIȚII de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta
- 3) Noile intervenții care presupun împărțirea unui teren în mai mult de 3 parcele se numesc operațiuni de **reparcelare**.
- 4) **Regulamentul de parcelare** este prezentat în Anexa 1- parte a prezentului RLU.
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1,9.3.2, 9.3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) **L1a** - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică
- 2) în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate CONDIȚIILE de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profele minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- 3) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 4) se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

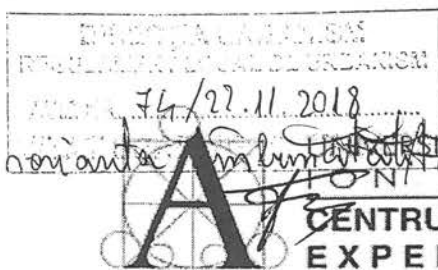


Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 5) banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
- 6) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,40** metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- 7) în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
- 8) retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate CONDIȚIILE de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profele minime de **6,0** metri carosabil cu trotuare de **1,5** metri;
- 9) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 10) se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
- 11) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,40** metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- 12) ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în CONDIȚIILE păstrării unei distanțe verticale de min. **4,50** m. față de nivelul terenului amenajat
- 13) balcoanele sau bovindou-uri pot depăși cu max. **0,90** m. alinierea spre stradă
- 14) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. **1/10** din lărgimea străzi și fără a depăși **1,20** m.
- 15) amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. **25%** din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. **2,00** m.
- 16) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. **15,0** m. după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate
- 2) în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- 3) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar andosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6, 9.5.8, 9.5.14.



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4, 9.6.6.
- 2) garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.)

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- 2) se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.4, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (11 metri);
- 2) se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă;
- 3) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)
se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.9.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

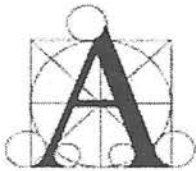
- 1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

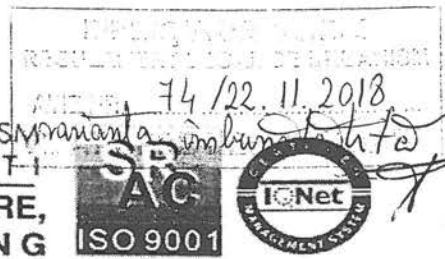
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18, 9.12.19.
- 2) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) L1a - POT maxim = 45%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) L1a - CUT maxim pentru înălțimi P- P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren
- 2) în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- 3) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.4, 9.14.5, 9.14.6, 9.14.7.



L1B - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - 3

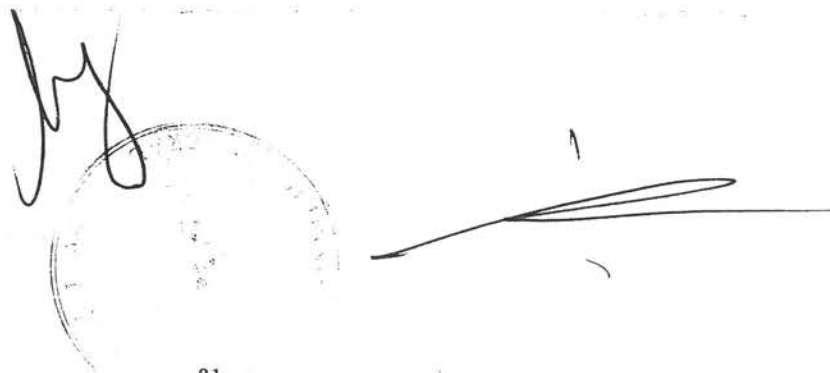
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

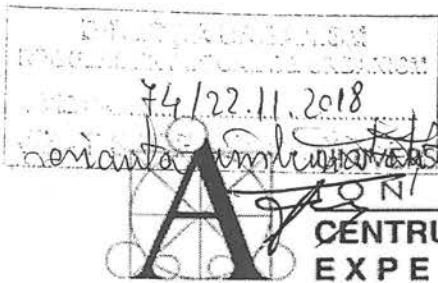
ART. 4 - 14

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - 16

SE APLICĂ PREVEDERILE PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009





Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110



L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P - P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

"După apariția în 1911 a Legii pentru locuințe ieftine și mai apoi, în 1921, a Legii locuinței și a Regulamentului pentru parcelări, se impun în tot orașul, ca nou model de locuire urbană, ansamblurile de locuințe individuale unitare (...) Aparent de inspirație rurală, însă numai în ceea ce privește vocabularul stilistic, ansamblurile realizate se înscriu, de fapt, într-un vast proces de urbanizare caracterizat de înlocuirea fondului construit necorespunzător, densificarea construcțiilor, creșterea regimului de înălțime și de realizarea de rețele și dotări edilitare." (A. Majuru).

Parcelările realizate în acea perioadă se caracterizează prin câteva elemente principale:

- coerența geometrică
- buna accesibilitate
- densitate urbană
- creșterea regimului de înălțime față de perioada anterioară
- generozitatea spațiului plantat
- unitatea stilistică / de vocabular

Multe din aceste lotizări constituie un reper pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii, motiv pentru care sunt protejate. Altele, mai modeste, sunt încă viabile sau se află într-un stadiu avansat de uzură, necesitând intervenții.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

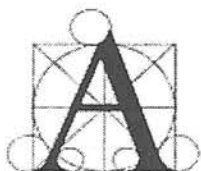
Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

Obiectivul general al regulamentului cu privire la această zonă este păstrarea caracterului parcelării inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard:

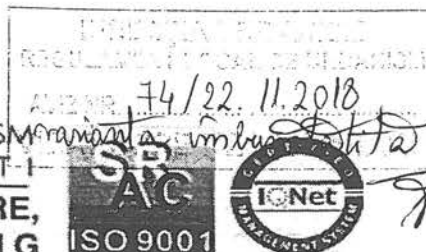
L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI

CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

L2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI URBANE ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) **L2a** - Sunt admise următoarele funcțiuni:
 - locuințe individuale și colective mici
 - anexe aferente locuirii

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) **L2a** - se admit cu condiționări:
 - funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
 - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **250 mp.** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- 2) **L2a** - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12.0 mp.**
- 3) **L2a** - se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la **45 grade**; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria construită;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **250,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
 - este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.6.

ART. 3 - UTILIZĂRI ÎNTERZISE

- 1) **L2a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.
- 2) **L2b** - se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) **L2a + L2b** - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300 mp.** și **500 mp.**
- 2) dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50.0 mp** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**

- 3) L2b² - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate; locuințele colective-medii vor menține caracteristicile parcellarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.
- 4) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) L2a - amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
- se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3, 9.4.12.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) L2a - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- 2) L2b - se vor respecta cu precădere reglementările conținute în Regulamentul aferent
- 3) L2a - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- 4) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6, 9.5.8, 9.5.14.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- 1) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4, 9.6.6.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.

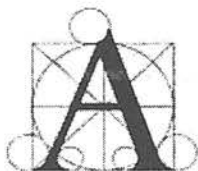
ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.4, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7.

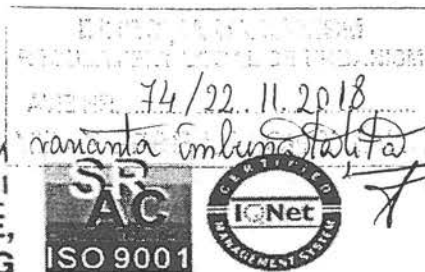
ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) L2a- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- 2) se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă;

² L2b - Se vor respecta cu precădere reglementările conținute în „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate”



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 3) **L2** - se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor **PUZ-uri aprobate**;
- 4) **L2a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.9.
- 5) **L2a** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITATI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.9 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituti aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

CONFORM CU PLANULUL

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) **L2a** - Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12

ART. 11a - INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

- 1) Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași CONDIȚII ca și pentru elementele exterioare.
- 2) pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior
- 3) înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural
- 4) sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- 5) descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) **L2a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) **L2a** - orice intervenție în cadrul unui cvartal de locuințe existent privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza **PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public**, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.

PROIECT DE AMPLASARE
PROIECTAREA DE ARHITECTURĂ
74/22.11.2018
varianta 1



INSTITUTUL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCĂ - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 2) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18.
- 3) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) L2a - se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) L2a - POT maxim = 45%.
- 2) pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 m. chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) L2a - CUT maxim = 0,9 (pentru înălțimi P- P+1)
- CUT maxim = 1,3 (pentru înălțimi P+2)
- 2) în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- 3) L2a - se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.4, 9.14.5, 9.14.6, 9.14.7.

L2B - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI URBANE ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1 - 3

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

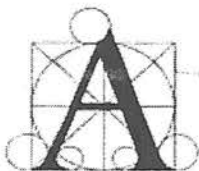
ART 4 - 14

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

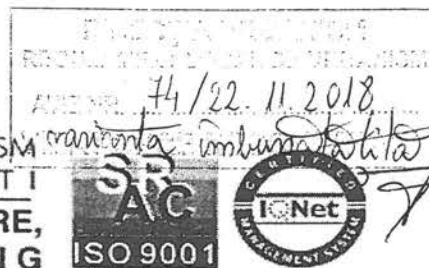
ART 15 - 16

SE APLICĂ PREVEDERILE PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat cu H.C.G.M.B 279/2000 și 34/ 2009

- Zona protejată nr. 61 Parcelarea Maior Coravu
- Zona protejată nr. 71 parcelarea Cosițelor



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
TON MINICU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4 niveluri) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

CONFORM CU ORIGINALUL

L3A - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4 niveluri) FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuințe colective medii este caracterizată de o omogenitate percepută ca dezavantaj, în sensul unei monotonii a fondului construit și a configurării lui spațiale. Totuși, zonele de acest tip se bucură de o apreciere bună din partea locuitorilor, mai ales pentru conservarea caracterului intim conferit de spațiile plantate generoase care însoțesc aceste ansambluri. De asemenea, ca accesibilitate pietonală zona se bucură de un potențial considerabil, fiind în acest moment orientat aproape exclusiv către automobilitate individuală. Pe teritoriul sectorului 3, subzona se compune din locuințe colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate (L3a).

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale în Condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului București.

Prezentul Regulament urmărește ameliorarea cadrului spațial și funcțional al locuirii colective, prin:

- modernizarea rețelei stradale - în principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor
- amenajarea de parcaje de proximitate (supraterane și subterane)
- amenajarea de piste pentru biciclete înglobate în profilele străzilor
- amenajarea de trasee pietonale în relație cu dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- asigurarea unei suprafețe minime de 15%.aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau micro ansamblu de locuințe colective-existente sau propuse
- asigurarea unei suprafețe minime de 20%.suprafața minimă aferentă spațiilor plantate din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau micro ansamblu de locuințe colective

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- 1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- 2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- 3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.



Pentru L3a - Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

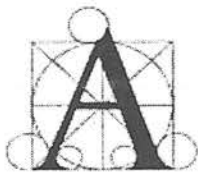


ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Sunt admise următoarele utilizări:
 - locuințe în proprietate privată sau a statului/autorități locale
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- 2) este admisă terminarea locuințelor colective ale căror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate clădiri de cult existente
- 3) sunt admise locuințe noi, numai în baza unui PUZ aprobat conform legislației în vigoare
- 4) sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

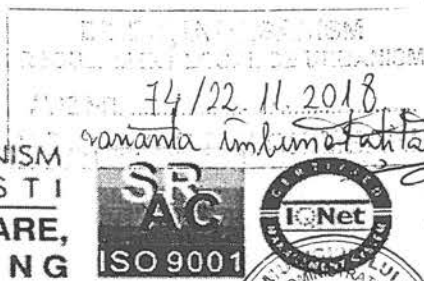
ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- 2) locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- 3) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- 4) **L3a** - conform DPG nr. 1431 / 2000:
- 5) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- 6) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- 7) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- 8) în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
- 9) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- 10) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.6.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14271A10



ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.
- 2) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- 3) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la ART 2.
- 4) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;
- 2) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alăturate
- 2) clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- 3) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3 9.4.12.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

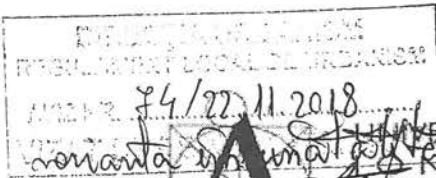
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6, 9.5.8, 9.5.14.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4, 9.6.6.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3, 9.8.4, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMIȘIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinieri;
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.5, 9.9.9.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12, 9.10.15.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18.
- 2) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.

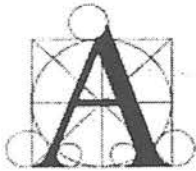
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

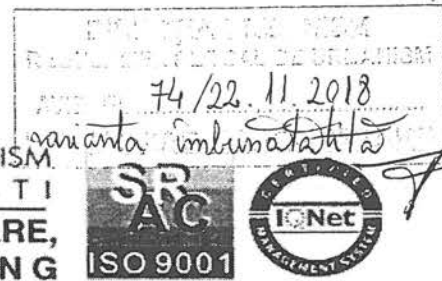
- 1) POT maxim $P+3/4 = 30\%$
- 2) POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CUT maxim $P+3/4 = 1,0$
- 2) CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3
- 3) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.4, 9.14.5, 9.14.6, 9.14.7.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4A - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterul acestei subzone este datorat tiparelor de edificare a ansamblurilor de locuințe colective caracteristice perioadei anilor 1965-1985, această subzonă fiind alcătuită (cu mici excepții) dintr-un fond construit datând din acea perioadă.

Principala diferențiere în cadrul acestei subzone se datorează înălțimilor construcțiilor din aceste ansambluri, precum și modului lor de dispunere față de principalele artere de circulație: fie în sistem "placare" formând linearități pe traseele arterelor, fie în sistem "alveolar", dezvoltate în adâncimea teritoriului, comasând o serie de spații plantate și artere de deservire de capacitate redusă.

Prezentul Regulament urmărește ameliorarea cadrului spațial și funcțional al locuirii colective, prin:

- modernizarea rețelei stradale - în principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor
- amenajarea de parcaje de proximitate (supraterane și subterane)
- amenajarea de piste pentru biciclete înglobate în profilele străzilor
- amenajarea de trasee pietonale în relație cu dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- asigurarea unei suprafețe minime de 15% aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective-existente sau propuse
- asigurarea unei suprafețe minime de 20% suprafața minimă aferentă spațiilor plantate din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective

Pentru noile ansambluri rezidențiale noi se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- realizarea pe bază de parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- locuințele sociale (la prețuri accesibile populației cu venituri mici) să fie integrate într-o pondere de 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune **intervenții corective** pentru care va fi necesar să se elaboreze **P.U.Z.-uri parțiale** având următoarele obiective:

- 1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- 2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- 3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- 4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- 5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- 6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- 7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- 8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- 9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru L4a- Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

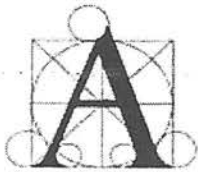
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

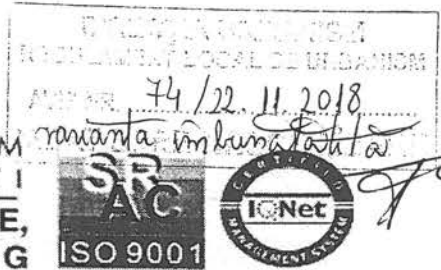
- 1) **L4a** - sunt admise următoarele utilizări:
 - locuințe în proprietate de standard ridicat;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) **L4a** - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- 2) conform DPG nr. 1431 / 2000;
- 3) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- 4) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 5) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- 6) **L4a** - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- 7) **L4a** - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.
- 8) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.6.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) **L4a** - se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte; în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000;
- 2) se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- 3) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- 4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.1.

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;
- 2) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **300 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.1, 9.3.2, 9.3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

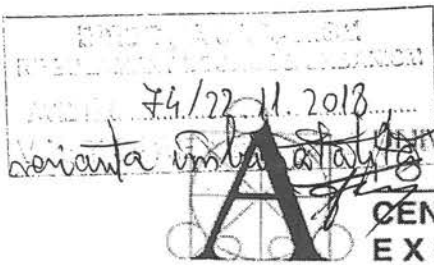
- 1) **L4a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3, 9.4.12.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) **L4a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.6, 9.5.8, 9.5.14.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) **L4a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.6.4, 9.6.6.



ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) **L4a** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6, 9.7.7, 9.7.8, 9.7.9.

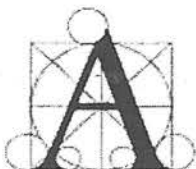
ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) **L4a** - conform normelor în vigoare;
- 2) staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.
- 3) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu normativele în vigoare
- 4) normele vor fi aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.
- 5) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) $H_{max} = P+10$
- 2) depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună menținută și numai în următoarele **CONDIȚII**:
 - pentru parcele având o suprafața de min. **1000 mp.** pentru clădiri cu până la **P+9 niveluri**
 - pentru parcele având o suprafața de min. **2000 mp.** pentru clădiri mai înalte de **P+10 niveluri**
 - atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvelește calcanul net clădiri existente menținute
 - se admite depășirea cu max. **2 niveluri** retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de **4 m.** și tangenta la **45 grade** la acesta
- 3) **L4a** - se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor PUZ-uri aprobate
- 4) **L4a** - în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50.00 m.** dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25.00 metri** dacă strada are **2** fire de circulație
- 5) atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil.
- 6) Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligator preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.
- 7) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.1, 9.9.2, 9.9.3, 9.9.4, 9.9.5, 9.9.9.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

PROIECT DE ÎMPREJMUIRI
PENTRU IMPLANTAREA LOCALULUI DE UNIBANCOM

74/22.11.2018

varianta îmbunătățită



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) **L4a** - cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- 2) terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim **70%** din suprafață;
- 3) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.1, 9.10.2, 9.10.3, 9.10.4, 9.10.5, 9.10.6, 9.10.7, 9.10.8, 9.10.9, 9.10.10, 9.10.11, 9.10.12, 9.10.15.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) **L4a** cu următoarele condiționări:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- 2) Platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum **10,0 m** de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Orice intervenție în cadrul unui cvartal de locuințe colective existent privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu condiția păstrării suprafeței existente a spațiilor plantate.
- 2) Pentru ansamblurile noi este obligatoriu **PUD** cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
 - terenul amenajat ca spații plantate, spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.
 - minimum **30%** din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.8, 9.12.9, 9.12.10, 9.12.11, 9.12.12, 9.12.13, 9.12.14, 9.12.15, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18.
- 4) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) **L4a** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.** și minim **1.80 m.**, din care soclu opac de **0,60 m.**, fiind dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2,50 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

74/22.11.2018
varianta îmbunătățită



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 2) Se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.
- 3) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.1, 9.13.2, 9.13.3, 9.13.4, 9.13.5, 9.13.6.
- 4)

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) L4a - POT maxim = 20%
- 2) L4a - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) L4a - CUT maxim = 1,4
- 2) L4a - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3
- 3) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.4, 9.14.5, 9.14.6, 9.14.7.

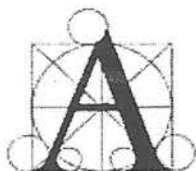
V ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

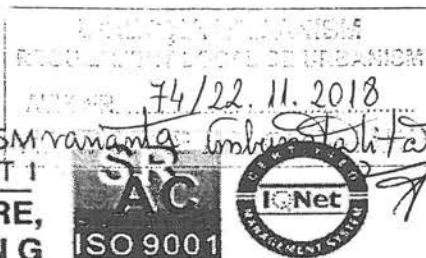
Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Spațiile verzi din cuprinsul perimetrului sectorului 3 al municipiului București prezintă o serie de particularități și diferențieri, funcție de:

- (1) situarea în oraș
 - spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în zona centrală
 - spații verzi situate în zona semicentrală
 - spații verzi situate în vecinătatea salbei de lacuri
 - spații verzi situate la periferie
- (2) gradul de protecție
 - spații verzi protejate
 - spații verzi situate în afara perimetrului de protecție
- (3) dimensiuni
 - spații verzi de tip gradină sau parc cu suprafețe peste 1,0 ha și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte
 - spații verzi de tip scuar cu suprafețe sub 1,0 ha și care au fost incluse în subzonele funcționale mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde
 - spații verzi de tip fâșie plantată de însoțire cu suprafața variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

(4) profilul funcțional

- spații verzi de agrement, promenadă, însoțite de trasee pietonale
- parcuri de distracții specializate, poli de agrement (propus)
- complexe și baze sportive
- perdele de protecție (infrastructura edilitară, căi majore de comunicație între funcțiuni parțial incompatibile)

(5) accesibilitatea

- spații verzi publice cu acces nelimitat
- spații verzi publice cu acces limitat de apartenență la cluburi sau baze sportive sau contra cost
- spații verzi în incinte private cu acces public

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul perimetrului Sectorului 3, au fost evidențiate următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat:

- V1a** - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantații de aliniament artere secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale
- V1b** - Amenajări sportive publice

V3 - Spații verzi pentru agrement:

- V3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement
- V3b** - Complexe și baze sportive

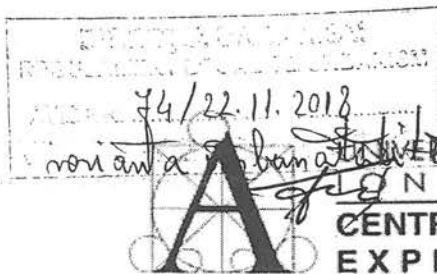
V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică și CF

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - spații plantate
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
 - lucrări de artă, instalații de artă, sculptură
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),
 - alimentație publică și COMERȚ de mici dimensiuni
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
 - parcaje
- 2) Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite în **V1b**
- 3) Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate în **V3a+V3b**
- 4) **V4** - pe fâșia de protecție de **50,0 metri** din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) **V1a** - existent - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop
- 2) **V1a** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului.
- 3) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- 4) **V4** - fâșia de protecție de **50,0 metri** din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor nu va fi îngădită
- 5) **V6** - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) **V1 - V3** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- 2) **V1** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice
- 3) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale
- 4) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea/defrișarea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- 5) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- 6) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- 7) **V1 - V5** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- 8) **V5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- 9) **V1 - V5** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.3., 9.2.4.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

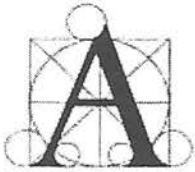
- 1) **V1 - V3** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial pentru existent sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.
- 2) **V4 - V5** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) **V1 - V3** - conform cu proiectului de amenajare peisagistică inițial pentru existent sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.
- 2) **V4 - V5** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) **V1 - V3** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial pentru existent sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.
- 2) **V4 - V5** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 74/22.11.2018
varianta imbunatatita



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) V1 - V3 - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial pentru existent sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.
- 2) V4 - V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 8 - CIRCULAȚII, ACCESE

- 1) V1 - V5 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.11.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) V1 - V5 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1., 9.8.6.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) V1 - V3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) V1 - V5 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.14.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) V1 - V3 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) V1 - V3- orice modificare asupra configurației peisagistice de ansamblu a unei zone verzi existente sau a unui fragment semnificativ al acesteia, se va face în baza unui P.U.D. însoțit de studiu peisagistic.

În situația în care modificarea configurației peisagistice presupune și modificarea RH maxim, P.O.T, C.U.T. sau retrageri față de aliniament se va elabora P.U.Z. însoțit de studiu peisagistic.

- 2) V1 - V3 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- 3) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime
- 4) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.9, 9.12.24, 9.12.25, 9.12.26.



74/22.11.2018
verificata



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) **V1 - V3** - orice modificare asupra configurației peisagistice de ansamblu a unei zone verzi existente sau a unui fragment semnificativ al acesteia, se va face în baza unui P.U.D. însoțit de studiu peisagistic.
În situația în care modificarea configurației peisagistice presupune și modificarea RH maxim, P.O.T, C.U.T. sau retrageri față de aliniament se va elabora P.U.Z. însoțit de studiu peisagistic.
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.8, 9.13.9.
- 3) **V1a** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m. sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) **V1 - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 15%**
- 2) **V3 - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 30%**
- 3) **V4, V5 - nu este cazul**

CONFORM CU ORIGINALUL

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) **V1 - CUT maxim 0.2 mp. ADC/mp. teren**
- 2) **V3 - CUT maxim 0.35 mp.ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii**

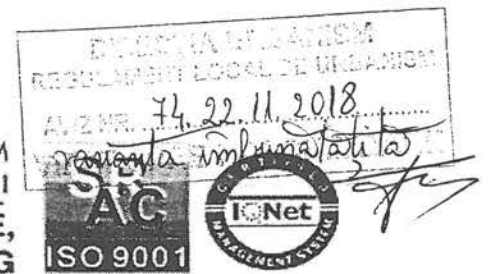
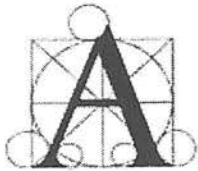


A. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Preluând elemente precizate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUG - Municipiul București, zona de activități productive** se compune din „*terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.*

Caracterul actual al zonei industriale este marcat de o puternică degradare a unităților active în perioada anterioară, concomitent cu apariția unor noi unități private, de dimensiuni reduse, eficiente și prestigioase, de producție de bunuri destinate în special consumului și vieții urbane.

100



Zona funcțională destinată producției și depozitării se compune din terenurile care sunt în prezent ocupate cu industrii active, stabile sau în curs de restructurare, dar și din terenuri care, prin poziția pe care o ocupă în raport cu infrastructura și prin dimensiunile lor, pot deveni atractive pentru investiții în acest sector. O recomandare generală prezentului RLU este aceea a înglobării tehnologiilor verzi în aceste zone.

Zona cuprinsă în perimetrul sectorului 3 se compune din următoarele **subzone/unități teritoriale de referință**:

A1 - parcuri de activități, reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un **profil combinat** de activități productive legate în general de **tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare** la care se adaugă diferite **servicii pentru personal și clienți**. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților. *Parcurile de activități se disting printr-o anumită specializare funcțională: parcuri tehnologice, parcuri de "soft", parcuri de cercetare și învățământ superior.*

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcare / reconfigurare).
- 2) **A1**: sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- 3) **A1**- conform PUG
 - parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

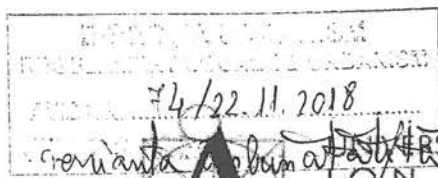
ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- conform PUG:

- 1) **A1** - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.1.8, 9.1.9, 9.1.10, 9.1.11, 9.1.12.

ART. 3 - UTILIZĂRI ÎNTERZISE

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.2.

Handwritten signatures and a circular official stamp are present at the bottom of the page.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) **A1** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de **50,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.3, 9.3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3, 9.4.9, 9.4.10.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.12.
- 2) **A1** - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin documentații PUD.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.5.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) **A1** se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.3, 9.7.5, 9.7.10.

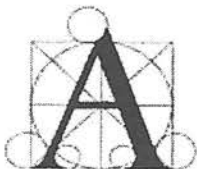
ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7, 9.8.8, 9.8.9, 9.8.10.

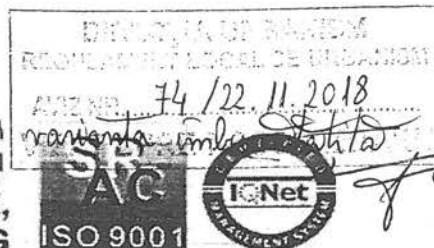
ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 1) **A1** - în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.
- 2) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.6, 9.9.7.

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.13.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 1) **A1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- 2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- 3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7, 9.11.8, 9.11.9.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.12.0, 9.12.1, 9.12.2, 9.12.3, 9.12.4, 9.12.5, 9.12.6, 9.12.7, 9.12.16, 9.12.17, 9.12.18, 9.12.19, 9.12.20, 9.12.21, 9.12.23.
- 2) se vor prevedea plantații înalte cu lățimea de min 5m, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.7.
- 2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- 3) **A1** - se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.17.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxi (metri)	POT maxim %
A1 – parcuri de activități	12,0	40

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CUT maxim (Ăd. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT maxim %
A1 - parcuri de activități	12,0	2,0

- 2) La calcul CUT nu sunt luate în considerare parterele înalte, instalațiile tehnologice etc.
- 3) Se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2.

ADRES: 74/22.11.2018

scrierile impozitelor



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

G ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G2 - subzona cimitirelor

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) G2 - sunt admise în următoarele funcțiuni:
 - cimitire și clădiri anexe:
 - cimitire
 - capelă mortuară
 - mausoleu-osuar
 - circulații carosabile
 - parcaje
 - circulații pietonale
 - plantații
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare



ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.0 metri pe toate laturile parcelei
- 2) dimensiunea unui loc de veci va fi e minim 2,5 m x 1,2 m cu intervale de 0,3 m pentru îngrijire și acces pietonal.
- 3) spațiile destinate înmormântării vor fi de minim 0,5 x 0,5 m.
- 4) pentru orice cimitir nou creat este nevoie de PUZ aprobat în Condițiile legii

ART. 3 - UTILIZARI ÎNTERZISE

- 1) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală

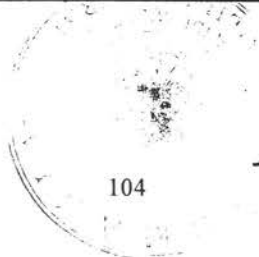
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

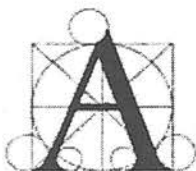
- nu este cazul -

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

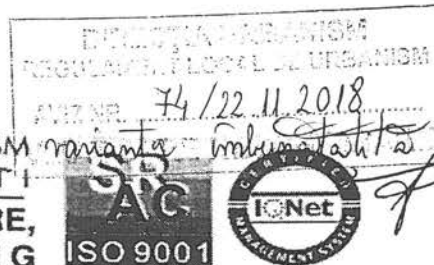
- nu este cazul -



104



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.10.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul -

CONFORM CU ORIGINALUL

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituti aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) G2 - se va ține seama de caracterul funcțiunii



ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) G2 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică
- 2) se va asigura un punct sanitar
- 3) se va asigura un spațiu de depozitare a florilor și altor deșeuri
- 4) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice

ART. 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- 1) G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) G2 - se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.6, 9.13.8, 9.13.10.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5-10 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) G2 - CUT = 0,15 mp. ADC.mp. teren

74/22-11.2018

varianta 1



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 Fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

T ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sectorul 3 al Municipiului București conține la capitolul "Transporturi" - rutiere și feroviare, câteva din elementele reprezentative pentru oraș: penetrația feroviara București - Constanța și Gara Obor, penetrațiile rutiere majore care fac relația cu teritoriul extravilan - Barbu Văcărescu, Colentina, Pantelimon, imaginea oferită de acestea "constituind o carte de vizită pentru Municipiu" și trebuind tratate ca atare

Așa cum este precizat în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului București „întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar (...) se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.”

Totodată, se precizează ca: „având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate”.

Pentru T2 - Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
 - a. servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare
 - b. lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar
- 2) lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) conform studiilor de specialitate

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.2.5.

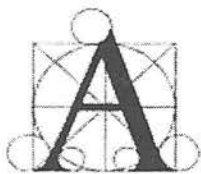
SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

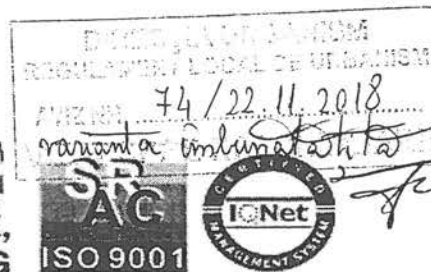
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.3.4, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3, 9.4.11.
- 2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 m. în cazul în care fronturile dominant noi sunt retrase de la strada



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.5.13.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.6.5.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică
- 2) în cazul echipamentelor pentru transport în comun se va urmări corelarea acestora, în vederea asigurării inter modalității
- 3) în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
- 5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.3, 9.7.5.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULEOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.5, 9.8.6, 9.8.7, 9.8.9, 9.8.10.

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.9.8.
- 2) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

Pentru UTR-urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.10.13.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

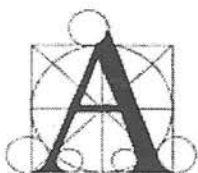
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

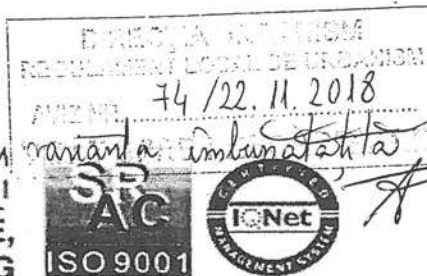
- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.12.10, 9.12.19, 9.12.20, 9.12.22, 9.12.27.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.8, 9.13.10, 9.13.11;
- 2) porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.6, 9.13.8.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) POT maxim conform normelor specifice – se recomandă maxim 50%.

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CUT conform normelor specifice – se recomanda maxim 1,8 mp ADC / mp. Teren

R ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE



SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) se vor respecta normativele tehnice specifice;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

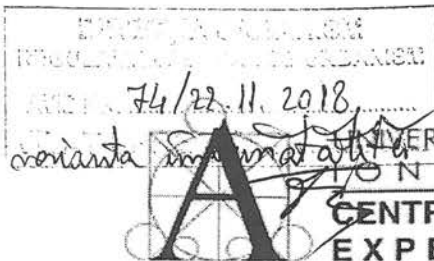
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- 2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;
- 3) pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A;
- 4) pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbani;
- 5) suprafața minimă a parcelei construibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri;
- 6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9,3.5, 9.3.6.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9,4.1, 9,4.3, 9,4.11.

109



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- 3) terenul aferent cailor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard
- 4) oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 m. înălțime

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) POT max. = 70%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CUT max. = 3,0

CONFORM CU ORIGINALUL

TDS/ S1 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din imobile aflate în administrarea MAI, SRI și a instituțiilor din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, Ministerul Apărării Naționale are în administrare imobilele nr. 1868 și 3419 cu suprafața totală de 0,9928 ha situate în intravilan.

În zona imobilelor MAPN (TDS - identificate în Planșa de Reglementari Urbanistice) și Planșa Unități Teritoriale de Referință) se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

Pentru S1 - Zpr, respectiv Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice Izolate, delimitate conform prezentului P.U.Z, orice intervenție asupra fondului construit se va aviza de către Ministerul Culturii.

ARTICOLELE 1-4

- fără precizări

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.4.1, 9.4.3.

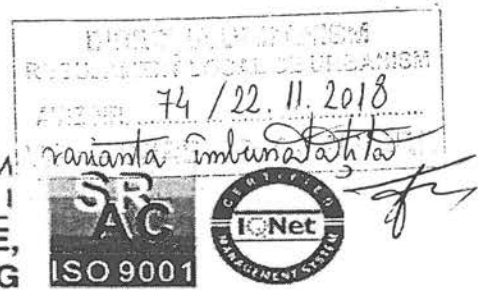
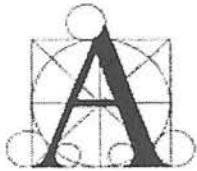
ARTICOLELE 6-9

- fără precizări

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

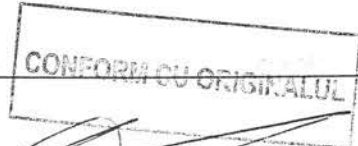
- 1) Regim maxim de înălțime P+2 sau conform normelor specifice

Pentru UTR- urile cu regimul maxim de înălțime admis, regimul de înălțime maxim admis va respecta prevederile din reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituti aeronautice civile și a Condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.



ANEXA 1

REGULAMENTUL DE PARCELARE- PENTRU PARCELĂRI NOI



Cap. I. Definiții

Art. 1

- a. Prin **parcelare** se înțelege împărțirea unei întinderi de teren, constituind o singură proprietate, în 4 sau mai multe părți, rezultând astfel parcele noi, cu destinația de a fi sau nu înstrăinate prin vânzări, cedări și utilizări pentru construcțiile permise de legile și regulamentele în vigoare.
- b. Se înțelege prin **parcelă**, în prezentul Regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau particulară, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și regulamentele în vigoare.
- c. Se diferențiază în baza prezentului Regulament:
- parcele **existente**, adică acelea care se găsesc în forma și dimensiunile lor actuale la data intrării în vigoare a regulamentului de față.
 - parcele **noi** - cele care rezultă în baza unei parcelări
- d. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de 4 clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o **parcelare**, în sensul celor prevăzute anterior.
- e. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara de prevederile înscrise în legile și regulamentele publice, dispozițiilor prezentului regulament și a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București



Art. 2 Se poate autoriza parcelarea unui teren, dacă:

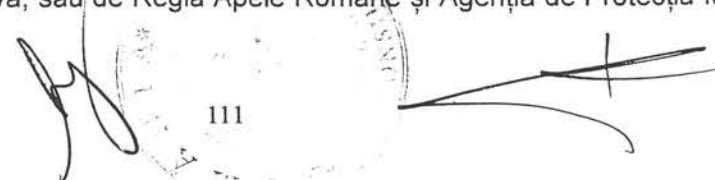
1. terenul se afla în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă
2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale respective
3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de rezistență în vigoare
4. au trecut cel puțin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

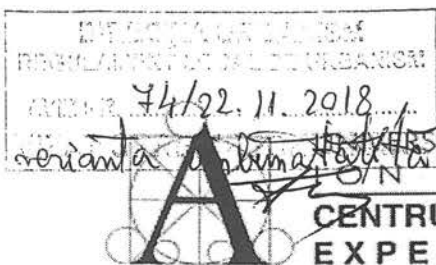
Cap. II. CONDIȚII

Art.3 Pentru a putea obține **autorizația de parcelare** proprietarul terenului trebuie să-și procure în prealabil **certificatul de urbanism** care se obține de la Primăria Sectorului, în Condițiile prezentului Regulament.

Art. 4

- a. Sunt interzise parcelările pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi unde nu există lucrări de canalizare pentru apa potabilă și pentru evacuarea apelor uzate și unde Primăria nu face încă/ nu poate face lucrări la care să se racordeze acelea ale parcelarilor.
- b. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale orașului, conform Condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului a Mun. București.





INSTITUTUL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.5.13.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.6.5.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.7.1, 9.7.3, 9.7.5.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULEOR

- 1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;
- 2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.8.1, 9.8.2, 9.8.5, 9.8.6, 8.10.

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.9.8.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.10.13.
- 2) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI punctul 9.11.1, 9.11.2, 9.11.3, 9.11.4, 9.11.5, 9.11.6, 9.11.7.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9.12.19, 9.12.20, 9.12.22.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul GENERALITĂȚI, punctul 9,13.6, 9.13.8, 9.13.10;
- 2) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

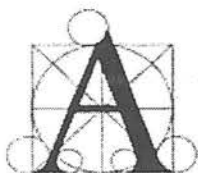
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

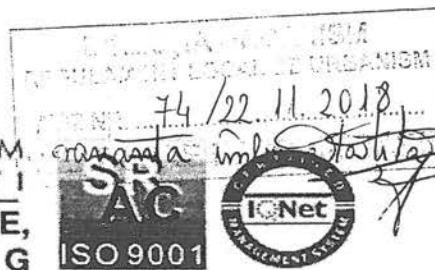
- 1) POT max. = 70%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) CUTmax. = 3,0



CONFORM CU ORIGINALA
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

Cap. IV. Accesibilitate

Art. 7

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau o fundătură.
2. Prin **acces direct** la un drum public se înțelege - în sensul prezentului regulament - ca deschiderea parcelei la alinierea străzii să fie de **min. 3 m**.
3. Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare.
 - a) Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de **Min. 25 m**, vor avea o lățime de **Min. 3,5 m**, iar cele cu lungimi mai mari de **25m** vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru depășiri și suprafețe pentru manevrele de întoarcere a automobilelor.
 - b) Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create din interiorul parcelării, cu o lungime de **30m până la max. 100m**, trebuie să aibă **Min. 2 benzi** de circulație (**Min. 7,0 m**) cu trotuar pe cel puțin o latură.
4. Proprietate cu adâncime mare se poate diviza în două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 3m** creat pe teren propriu.
5. Fundăturile **nu pot avea mai mult de 100 m lungime** - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătură trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de **min. 10 m**. Aceste curbe trebuie să fie desenate pe planuri cu razele lor.
6. Străzile din parcelare, deschise la ambele capete, cu dimensiuni minime arătate în acest articol nu pot depăși lungime de **200 m**; dacă însă depășesc această lungime, ele trebuie să fie traversate de alte străzi, sau să prezinte lărgiri cu diametru de **Min. 20 m** pentru întoarcerea autovehiculelor, la distanțe de cel mult **200 m**.
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

Art. 8

1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în Condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
2. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de **10000 mp** - atât în regiunea urbană cât și în regiunea suburbană - înafara îndeplinirii celorlalte CONDIȚII de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafața de teren pentru **scopuri publice** (școală, biserică, terenuri de sport, etc).
3. Acesta suprafață va fi de **10%** din întinderea totală a terenului - pentru terenurile cu suprafața între **10000 și 20000 mp** și de **15 %** pentru terenurile în suprafața mai mare de **20000 mp**.

Cap. V. Unitatea de caracter arhitectural a clădirilor dintr-o parcelare

Art. 9

1. Toate clădirile ce urmează să se construiască pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.
2. Sunt exceptate parcelările anterioare, cu autorizații anterioare intrării în vigoare a prezentului Regulament și în care nu s-au prevăzut asemenea dispozițiuni.
3. Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează să fie realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și opere de artă.

REGISTRUL UNIFICAT AL ACTELOR
DE CONSTRUCȚII
AMENDĂ NR. 74/22.11.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- c. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele orașului, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, **parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 2500 mp.** În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenția de Protecția Mediului a Mun. București.
- d. Dacă ulterior executării parcelarilor în Condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare-fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 2500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi plătit costul sau vor fi executat racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

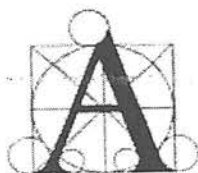
Cap. III. Dimensiuni minime pentru parcele noi. Suprafața, front la stradă, adâncime

Art. 5 Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, frontul la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate fiecare în parte.

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	250	10
Izolată	350 **	14 ***
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Art. 6

- a. La o parcelare cu cel mult **5 parcele**, se admite pentru o singură parcelă, o toleranță de **25 %** pentru suprafața, față de minimum admis de prezentul Regulament
- b. La o parcelare cu un număr mai mare de loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafața și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului.
- c. Pentru parcelele care au fațada spre unghiurile intrânde ale aleilor deschise prin parcelare, se admite o fațadă cu dimensiune sub aceea prevăzută în Regulament, până la 5 m lungime, însă numai pentru maxim o cincime din numărul total al parcelelor create.
- d. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, **cu lățimea minimă de 3,5 m și cu o adâncime de max. 25m**, din alinierea străzii.
- e. Pe terenurile care se parcelază fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafața se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create.



ANEXA 3

DISTANȚE DE SECURITATE ÎNTRE CONDUCTELE (REȚELELE DE DISTRIBUȚIE/ INSTALAȚIILE DE UTILIZARE) SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE CONSTRUCȚII SAU INSTALAȚII

Tabelul 1- DISTANȚE DE SECURITATE ÎNTRE CONDUCTELE (REȚELELE DE DISTRIBUȚIE /INSTALATIILE DE UTILIZARE) SUBTERANE DE GAZE NATURALE SI DIFERITE CONSTRUCȚII SAU INSTALAȚII

Nr. crt.	Instalatia, constructia sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM	
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3	
2	Cladiri fara subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2	
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2	
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5	
5	Conducte de apa, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau caminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	
6	Camine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte camine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	
7	Linii de tramvai până la sina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2	
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:	- în rambleu	1,5	1,5	1,5	2	2	2
		- în debleu, la nivelul terenului	3,0	3,0	3,0	5,5	5,5	5,5

CONFORM CU ORIGINALUL



DIRECȚIA GENERALĂ
REGISTRUL TERENURILOR
24/22.11.2018

CONFORM CU ORDINUL NR. 10/2011
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

INSTITUȚIA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING

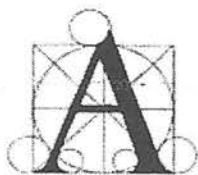
ISO 9001

Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

ANEXA 2

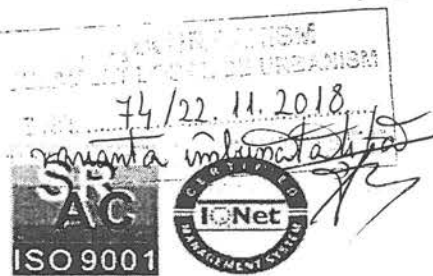
PONDEREA TERENURILOR CURPINSE ÎN PERIMETRUL PROIECTULUI ESPLANDA

Nr. Crt.	Nr. CF (identic cu nr. cadastral)	Suprafata in acte (mp)	Suprafata masurata (mp)
Persoane fizice si juridice			
1	203328	1437.00	1447.23
2	209229	219.00	219.05
3	205389	242.23	242.00
4	225283	321.60	322.00
5	200852	103.43	100.59
6	200851	181.45	181.71
7	201066	103.05	103.06
8	206809	270.00	270.00
9	214533	336.00	336.00
10	209174	174.00	177.00
11	205546	555.00	555.00
12	210998	183.00	180.00
13	204113	362.00	362.00
14	203229	164.00	164.00
15	225197	2175.00	2175.00
16	204175	298.00	298.00
17	210107	347.00	348.00
18	208732	547.00	547.00
19	227039	569.00	569.00
20	205375	850.00	847.23
21	225487	216.00	216.00
22	222912	1058.00	1058.00
23	204673	476.00	509.00
24	204222	157.13	157.13
	TOTAL SUPRAFAȚĂ PERS FIZICE ȘI JURIDICE	11344.89	11384.00
Statul Român prin MDRAPFE			
25	227536	107140.00	90982.00
	TOTAL SUPRAFAȚĂ MDRAP	107140.00	90982.00
Primăria Municipiului București			
26	203034	300.00	313.00
27	203035	400.00	400.00
28	208703	475.87	476.00
29	203102	206.61	220.65
30	202482	655.00	654.00
31	208317	432.94	432.94
32	207546	531.23	531.23
33	205049	944.00	942.00
34	203033	335.00	335.00
35	202025	359.33	359.28
	TOTAL SUPRAFAȚĂ PMB	4639.98	4664.10
	TOTAL SUPRAFAȚĂ	123124.87	107030.10



CONFORM CU ORIGINALUL

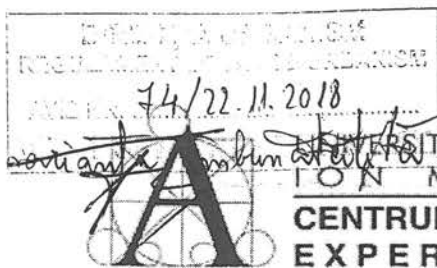
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- Legea nr. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariilor publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;
- Ordin M.M.G.A. nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.P. nr. 799 din 6.02.2012, privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor. Text actualizat la data de 16.08.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011;
- Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- Ordinul M.M.P. nr. 799 din 06.02.2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011
- O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avându-se în vedere următoarele acte: Legea nr. 564/2001;
- Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;

117



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal 1477141

ANEXA 4 LEGISLAȚIE CONEXĂ



Următoarele legi și acte normative au stat la baza elaborării prezentului RLU:

- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar. Text actualizat la data de 26.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publice locale. Text actualizat la data de 27.07.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012;
- Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*). Text actualizat la data de 09.07.2012;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Text actualizat la data de 26.11.2012;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. Text actualizat la data de 17.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Text actualizat la data de 08.06.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuinței. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului. Text actualizat la data de 16.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în MO Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012;
- Ordin MMP nr. 135/10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și privat;



SERVICIUL URBANISM Nr.13991/22.11.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – SECTOR 3, BUCUREȘTI**

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de intenție – 25 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 08.09.2017-04.10.2017;
- etapa de elaborare a propunerilor - 25 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 04.11.2017- 11.12.2017;
- etapa de avizare a proiectului - 25 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 23.08.2018-17.09.2018;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre a fost supus dezbaterii publice în perioada 29.08.2018-11.10.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ-ul a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu. declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

- Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

- www.pmb.ro secțiunea UrbOnline;
- la sediul Primăriei Municipiului București în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

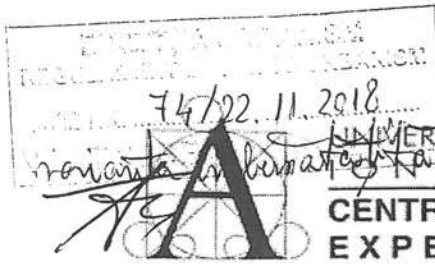
- Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Nu este cazul.

- Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.





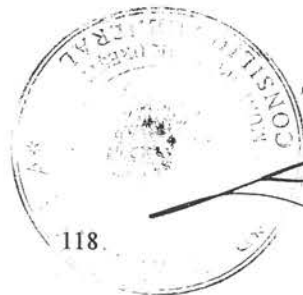
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

- OG nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. Text actualizat la data de 17.07.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, O.U.G. nr. 26/2003, O.U.G. nr. 84/2003.
- Decizia nr. 11/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Ordonanța nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
- Ordin M.T. nr.47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- OUG nr. 12 (r1) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Text actualizat la data de 04.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 188/2012;
- Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I;
- Ordin MS nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 13 din 2007 a energiei electrice. Text actualizat la data de 22.12.2008.
- Reglementare Aeronautica Civila Romana din 20 august 2003 privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 02/2003 emisa de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în M.O. Nr. 641 din 9 septembrie 2003.

CONFORM CU ORIGINALUL



- Aviz ENEL nr.191331128/21.02.2018 ,
- Aviz Luxten nr.5767/30.08.2017 ,
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr.420.385/24.08.2018 ,
- Aviz Ministerul Apărării Naționale nr.DT.742/05.02.2018 ,
- Aviz Aviz Metroul SA nr.5249/17.08.2017 ,
- Aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale nr.2984/02.05.2018 ,
- Aviz Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.728/20.07.2018 ,
- Aviz Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB nr.1626671/6153/25.05.2018 ,
- Aviz preliminar nr.63/18.06.2018 ,
- Aviz RADET nr.1329/08.01.2018 ,
- Aviz RATB nr.134235/07.09.20172018 ,
- Aviz Serviciul Informații Externe nr.89029/28.08.2017 ,
- Aviz Serviciul Român de Informații nr.47.997/17.08.2017 prelungit nr. 53.885/02.08.2018 ,
- Aviz Telekom nr.100/05/03/01/2327 din 08.09.2017 ,
- Aviz Transelectrica nr.6338/09.05.2018 ,
- Aviz Transgaz nr.45609/1592 din 28.09.2017 ,
- Certificat de urbanism nr.617/1508961 din 19.05.2017 ,
- Proces verbal CNAIR SA- DRDP București- Secția Autostrăzi nr.3810/06.08.2018 ,
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului București – 2/05.11.2018 ,
- Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.18/2018/22.11.2018.

CONFORM CU ORIGINALUL



Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.11. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ –SECTOR 3, BUCUREȘTI”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRĂSCU

[Handwritten signature of Ștefan Călin Dumitrescu]



Întocmit în Serviciu
 arh. Cristina Popirceanu/2ex.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
 Tel: 021.305.55.00 int. 4016
 http://www.pmb.ro



2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Nu este cazul.

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, pentru soluția urbanistică propusă au fost depuse de către persoane fizice și juridice mai multe sesizări, anexate în copie la prezentul Raport.

- Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator, au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

- Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator, au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

În conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, sesizările petenților au fost transmise elaboratorului și inițiatorului documentației de urbanism, care și-a exprimat punctul de vedere prin adresele nr. 1592080/658/17.02.2018, nr. 1583400/14923/11.12.2017, nr. 1574759/13557/08.11.2017, nr. 1563650/11978/05.10.2017, nr. 1569752/12826/17.10.2017, nr. 1601933/2358/22.02.2018 și nr. 164518/8248/10.07.2018, nr. 1665079/28.09.2018, nr. 1667115/04.10.2018, nr. 1673843/24.10.2018, nr. 1678248/07.11.2018, nr. 1678246/07.11.2018, nr. 1678252/07.11.2018 anexate în copie la prezenta, postată pe site-ul Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro – UrbOnline.

- Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. Astfel au fost obținute următoarele avize:

- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr.915/21.05.2018 ,
- Aviz ApaNova nr.91709506/04.10.2017 ,
- Aviz Apele Române nr.9276/DDS/08.11.2017 ,
- Aviz CFR nr. R2/3/54 din 16.02.2018 ,
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație PMB nr. 9142/26.06.2018 ,
- Aviz Distrigaz nr.311824821/312271058/09.01.2018 ,
- Aviz Direcția de Sănătate Publică București nr. 9356/07.06.2018 ,
- Aviz ELCEN – Electrocentrale București SA nr.14140/02.08.2018 ,

